

**Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler**  
-en studie över hur fastighetsägare arbetar med  
fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

**André Andersson**  
**Joel Knutsson**

Maj 2006



**MALMÖ HÖGSKOLA**

Teknik & Samhälle

Fastighetsföretagande

Service Management 120p

EXAMENSARBETE

Vårterminen - 2006

## **Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler**

**-en studie över hur fastighetsägare arbetar med  
fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler**

## **Security in commercial property**

**– A report on how property owners work with  
security in commercial property.**

André Andersson  
Disponentgatan 10B  
211 57 Malmö  
Tfn 0736 – 54 59 08

Joel Knutsson  
Carl Herslowsgatan 9A  
211 47 Malmö  
Tfn 0709 – 61 85 99

Handledare:  
Sören Dahlin, MAH

# Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

## FÖRORD

Examensarbetet omfattar tio högskolepoäng och är den avslutande kursen på programmet Fastighetsföretagande –Service Management 120 poäng vid Teknik & Samhälle på Malmö Högskola. Detta är en undersökande rapport i Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler i Skåne där det utreds hur fastighetsägare i regionen arbetar med säkerheten i deras kommersiella lokaler. Under arbetets gång har ett flertal personer bidragit med mycket värdefulla kunskaper och erfarenheter som har möjliggjort denna uppsats.

Vi vill tacka de personer som tagit sig tid och ställt upp i olika omfattning:

Mats Ingman	- Vasakronan AB
Thomas Bråhagen	- Wihlborgs Fastigheter AB
Jens Davidsson	- Fastighets AB Briggen
Alf Lindberg	- GASAB inbrottsskydd AB
Bert Ekstrand	- Länsförsäkringar Malmö
Jimmy Månsson	- Länsförsäkringar Malmö
Jan-Peter Alm	- Svenska StöldskyddsFöreningen SSF

Slutligen vill vi även tacka vår handledare och mentor Sören Dahlin vid Teknik & Samhälle på Malmö Högskola.

Teknik & Samhälle  
Malmö Högskola

Malmö, 2006-05-15

---

André Andersson

---

Joel Knutsson

# Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

## SAMMANFATTNING

- Titel:** Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler.  
– en studie över hur fastighetsägare arbetar med fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler.
- Syfte:** Syftet med denna rapport var att undersöka hur fastighetsägare arbetar med *Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler*. Rapporten skall även belysa vad man kan göra som fastighetsägare för att minska störningar i verksamheten orsakad av obehöriga samt att öka hyresgästernas trygghet.
- Metod:** Denna rapport är utförd med en kvalitativ fallstudie med en abduktiv ansats. Datainsamling har skett genom intervjuer med representanter från sex olika företag, som på olika sätt är involverade i fastighetssäkerhet så som försäkringsbolag, säkerhetsbolag samt fastighetsbolag. Rapporten bygger således till största delen av primärdata men även till viss del av sekundärdata i form av statistik.
- Resultat:** Det finns många åtgärder som kan göras för att förbättra säkerheten i och kring lokaler. Hänsyn måste tas till lokalens förutsättningar, belägenhet, omgivning och verksamhet. Slutsatsen i denna rapport är att fastighetsbolag arbetar med fastighetssäkerhet i så stor utsträckning som kostnader och ansvarsfördelning medger. Nästan inga av företagen ser en höjd säkerhet som en konkurrensfördel. Fastighetsägarna tillhandhåller förhållandevis låg nivå på skalskydd som nästan uteslutande måste kompletteras och bekostas av hyresgästen. Ett annat konstaterande under utredningen är att några egentliga lagkrav för fastighets-säkerhet saknas, jämförelsevis mot de krav som anges i Boverkets Byggregler, BBR för brandsäkerhet. Dessa anledningar ger sällan motivation till förebyggande säkerhetsåtgärder, detta beror även på att försäkringsbolag sällan ger något incitament till detta. Resultatet av undersökningen har mynnat ut i ett förslag på checklista och en sammanfattning av olika exempel på åtgärder som kan göras i och kring fastigheter för att öka fastighetssäkerheten.

## ABSTRACT

- Title:** Security in commercial property  
– A report on how property owners work with security in commercial property.
- Purpose/Aim:** Our aim with this report has been to investigate how property owners work with security in commercial property. We shall also examine how property owners can reduce disturbances to their tenants caused by trespassers and increase the general feeling of security felt by the tenants.
- Method:** The methodology in this report is based on case-study with an abductive approach. The data presented in the report has been gathered through interviews with six companies involved in property security; insurance companies, security firms and property owners. Thus, the report chiefly consists of primary data, although a certain amount of secondary data is also represented.
- Result:** The property market is extensive and there are a wide range of measures that can be implemented where consideration is taken regarding the property's prerequisites, location, surroundings and activities therein. The conclusion of this report is that property owners work with security within the bounds of their costs and delegation of responsibility. Another result of our investigation is that we have uncovered that laws regulating property security are largely absent; in comparison with the Swedish authority Boverkets regulations of buildings (BBR) concerning fire safety. The report also recommends a check-list and examples of different measures that can be taken within a house and on the surrounding property.

## Innehållsförteckning

<b>FÖRORD .....</b>	<b>3</b>
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>4</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>5</b>
<b>1 INLEDNING .....</b>	<b>8</b>
1.1 BAKGRUND .....	8
1.2 SYFTE .....	9
1.3 FRÅGESTÄLLNINGAR .....	9
1.4 OMFATTNING .....	9
1.5 AVGRÄNSNINGAR .....	9
1.6 MÅLSÄTTNING .....	10
1.7 MÅLGRUPP .....	10
<b>2 METOD .....</b>	<b>11</b>
2.1 PROCEDUR .....	11
2.2 UNDERSÖKNINGSSTRATEGI .....	13
2.2.1 <i>Kvantitativ och kvalitativ metod</i> .....	13
2.2.2 <i>Ansats</i> .....	14
2.3 DATAINSAMLING .....	15
2.3.1 <i>Primärdata</i> .....	15
2.3.2 <i>Sekundärdata</i> .....	15
2.3.3 <i>Urval för intervjuer</i> .....	16
2.4 FÖRETAGSPRESENTATIONER .....	16
2.4.1 <i>Svenska Stöldskyddsföreningen, SSF</i> .....	16
2.4.2 <i>Länsförsäkringar</i> .....	17
2.4.3 <i>GASAB</i> .....	17
2.4.4 <i>Briggen</i> .....	17
2.4.5 <i>Wihlborgs</i> .....	18
2.4.6 <i>Vasakronan</i> .....	18
2.5 UNDERSÖKNINGSKVALITET .....	19
2.5.1 <i>Reliabilitet</i> .....	19
2.5.2 <i>Validitet</i> .....	19
2.6 KÄLLKRITIK .....	20
2.6.1 <i>Primärdata</i> .....	20
2.6.2 <i>Sekundärdata</i> .....	21
<b>3 TEORI .....</b>	<b>22</b>
3.1 BEGREPPSDEFINITIONER .....	22
3.2 FASTIGHETSSÄKERHET .....	22
3.2.1 <i>Skyddsklasser</i> .....	23
3.2.2 <i>Certifiering/Motståndsklass</i> .....	24
3.2.3 <i>Företag i samverkan</i> .....	25
3.2.4 <i>Upprepad utsatthet</i> .....	26
3.2.5 <i>Statistik över begångna inbrott</i> .....	27
3.2.6 <i>Statistik för Skåne län</i> .....	28
3.3 MEKANISKT SKALSKYDD .....	29
3.3.1 <i>Omslutningsytor</i> .....	29
3.3.2 <i>Dörrar, fönster etc.</i> .....	31
3.3.3 <i>Lås och beslag</i> .....	32
3.3.4 <i>Sammanfattning mekaniskt skalskydd</i> .....	33
3.4 YTTERMILJÖ .....	33
3.4.1 <i>Inhägnad</i> .....	33
3.4.2 <i>Belysning</i> .....	34
3.4.3 <i>Vegetation</i> .....	34
3.4.4 <i>Sammanfattning yttermiljö</i> .....	34
3.5 EGENKONTROLL .....	35
3.6 RISKANALYS .....	35

# Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

3.6.1	Risakanalys i praktiken .....	36
3.7	EXEMPEL PÅ SÄKERHETSHÖJANDE ÅTGÄRDER.....	37
3.7.1	Märkning och inventering .....	38
<b>4</b>	<b>RESULTAT AV UNDERSÖKNINGEN .....</b>	<b>39</b>
4.1	HUR PASS BRA KÄNNER NI TILL DE OLIKA SÄKERHETSKLASSERNA? .....	39
4.2	VAR LÄGGER NI ER SÄKERHETSNIVÅ/SÄKERHETSARBETE? VARFÖR LÄGGER NI ER SÄKERHETSNIVÅ DÄR DEN LIGGER? .....	39
4.3	KAN MAN INTE SE SÄKERHETSARBETET SOM EN KONKURRENSFÖRDEL? .....	40
4.4	KÄNNER NI TILL NÅGOT EXEMPEL PÅ FÖRETAG I SAMVERKAN MOT BROTT?.....	40
4.5	HUR ARBETAR NI FÖR ATT FÖREBYGGA/FÖRHINDRA/FÖRSVÅRA INBROTT I ERA FASTIGHETER? .....	41
4.6	VARFÖR SAMARBETAR NI INTE MER MED DETTA TILLSAMMANS MED ERA KUNDER? .....	42
4.7	HUR FUNGERAR KOMMUNIKATIONEN MELLAN KUND/FASTIGHETSBOLAG/VAKTBOLAG? .....	42
4.8	VILKA ÅTGÄRDER VIDTAS VID SKADEGÖRELSE/INBROTT FRÅN ER SIDA? .....	42
4.9	OM KUNDEN VILL HA ÖKAD SÄKERHET HUR GÅR NI DÅ TILLVÄGA?.....	43
4.10	VARFÖR TAR NI INTE MER HÄNSYN TILL SÄKERHETEN REDAN I PROJEKTERINGSFASEN VID NYPRODUKTION OCH STÖRRE RENOVERINGAR? .....	43
4.11	VAD KAN/GÖR NI SOM FASTIGHETSFÖRVALTARE GÖRA FÖR ATT ÖKA SÄKERHETEN UTAN ATT DET LEDER TILL KOSTNADSÖKNINGAR FÖR KUNDEN?.....	44
4.12	ÖVRIGT.....	44
<b>5</b>	<b>ANALYS.....</b>	<b>46</b>
5.1	INVESTERINGSMOTIVATION .....	46
<b>6</b>	<b>SLUTSATSER.....</b>	<b>48</b>
6.1	DE 4 PARTERNA .....	48
6.1.1	Fastighetsägare.....	48
6.1.2	Försäkringsbolag .....	49
6.1.3	Hyresgäst .....	49
6.1.4	Säkerhetsbolag.....	49
6.2	SLUTSATS AV FRÅGESTÄLLNING.....	50
6.3	REFLEKTION/DISKUSSION.....	51
<b>KÄLLFÖRTECKNING .....</b>		<b>53</b>
LITTERATUR.....		53
MUNTliga KÄLLOR .....		53
INTERNETKÄLLOR .....		54
TIDSKRIFTER .....		54
<b>BILAGOR.....</b>		<b>55</b>
1.	SSF 200:3 MEKANISKT INBROTTSKYDD I KORTHET.....	55
2.	BERGA/VÅLA VAKTENS RAPPORT FÖR APRIL 2006.....	56
3.	EXEMPEL PÅ MOTSTÅNSKRAFT PÅ SÄKERHETSDÖRR.....	57
4.	EXEMPEL PÅ ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖRSVÅRA FASADKLÄTTRING .....	58
5.	CHECKLISTA.....	59
6.	INTERVJUFRÅGOR TILL FÖRETAG.....	62
7.	INTERVJU MED LÄNSFÖRSÄKRINGAR.....	63
8.	INTERVJU MED GASAB.....	64

## 1 INLEDNING

---

***D**etta kapitel ska ge läsaren en introduktion till bakgrunden och ämnesvalet, men även inom vilka ramar rapporten skapats. Det vill säga syftet och målsättningen med rapporten.*

---

### **1.1 Bakgrund**

Vi läser Fastighetsföretagareprogrammet vid Malmö Högskola vilken är en bred utbildning som berör många olika områden i branschen. Programmet omfattar bland annat fastighetsjuridik, ekonomi och en hel del fastighetsteknik. Vi tycker dock att programmet saknar en viktig del, nämligen fastighetsanknuten säkerhet.

Oavsett vilken verksamhet företaget bedriver, har företaget säkert mycket som är stöldbegärligt. Den vanligaste egendom som stjäls är datorer. Denna typ av stölder har ökat lavinartat under senare år. Ofta gör tjuvarna dessutom ett återbesök när de nya datorerna är på plats. Man räknar med att 50 procent av datorerna som stjäls exporteras. Eftersom ständigt nya modeller tillverkas, kommer efterfrågan på stulna datorer knappas att minska. I takt med behovet av kraftfullare datorer ökar, har det blivit vanligare att tjuvarna plockar ut hårddiskar, processorer och internminnen. Tänk dig själv att bli av med en eller flera av företagets ”hjärnor”<sup>1</sup>

Många går med tanken att det händer inte mig. Men många undersökningar visar dock att så inte är fallet, brott kan drabba alla. Gjorda undersökningar de senare åren visar även att när det väl skett ett brott är sannolikheten att det skall upprepas väldigt stor, troligen inom den kommande månaden och året. Detta visar hur viktigt det är att kontinuerligt arbeta med säkerheten i sin omgivning.

När inbrotten och skadegörelsen bara ökar liksom brottslingars kunskap om hur egendom tillgrips ville vi utreda hur man arbetar med säkerhetsfrågor ute i fastighetsbranschen.

---

<sup>1</sup> Länsförsäkringar, Att förebygga och hantera skador och kriser inom företaget.



## 1.2 Syfte

Syftet med denna rapport är att undersöka hur fastighetsägare arbetar med *Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler*. Rapporten skall även belysa vad man kan göra som fastighetsägare för att minska störningar i sina hyresgästers verksamhet orsakad av obehöriga. Samt att ge hyresgästerna en ökad trygghet.

## 1.3 Frågeställningar

- Kan man genom investeringar påverka inbrottsfrekvensen i kommersiella fastigheter?
- Vilka åtgärder kan vidtas och vilka effekter får dessa?
- Vilket skalskydd tillhandahåller fastighetsägarna?
- Vad kan fastighetsägaren göra för att förbättra säkerheten utan att hyran påverkas?

## 1.4 Omfattning

Denna rapport beskriver en mängd olika punkter inom ämnet fastighetssäkerhet och vad som kan och bör göras i och kring en fastighet för att uppnå en god fastighetssäkerhet, samtidigt som en trevlig vistelsemiljö bibehålls. Rapporten kommer att beskriva och förklara olika definitioner, statistik för ämnet inom den geografiska avgränsningen. Teori och analysdelarna kommer att innefatta exempel på åtgärder som kan göras och även en trolig effekt av dessa. Resultatet av ett antal intervjuer gjorda med företag med anknytning till ämnet kommer att redovisas under egen rubrik. I slutdelen av denna rapport finns våra slutsatser och vår reflektion/diskussion. Avslutningsvis finns ett antal bilagor.

## 1.5 Avgränsningar

Ämnet vi har begränsat oss till att behandla är fastighetssäkerhet avseende inbrott i Skåne. Ämnet är omfattande vilket medför att avgränsningar i rapporten måste göras. Denna undersökning kommer därför inte att behandla följande punkter:

- Bostäder
- Skadegörelse
- Datasäkerhet (informationssäkerhet)
- Elektroniska system (larm)
- In och utpasseringskontroll
- Brandsäkerhet
- Personsäkerhet

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

Vi är medvetna om att det råder skillnader mellan olika geografiska platser, även inom samma ort kan det förekomma stora variationer i inbrottsstatistiken. Detta arbete kommer ej att belysa dessa skillnader. Följdsador, exempelvis vattenläckage som uppkommer på grund av inbrott, kommer inte att tas upp i denna rapport. Även verksamheten i lokalen och i dess omgivning kan påverka hur pass utsatt fastigheten är för inbrott. Denna aspekt kommer ej att tas hänsyn till i detta arbete.

### ***1.6 Målsättning***

Målsättningen med denna rapport är att belysa hur mycket som finns att göra inom området säkerhet samt vilka åtgärder som kan vidtas och vilka effekter dessa kan medföra. En annan målsättning är att utreda hur fastighetsägare i Skåne arbetar med fastighetssäkerhet, men framför allt varför de arbetar på detta vis. Målsättningen är även att utreda detta på ett objektivt vis ur ett flertal infallsvinklar och att redovisa detta på en begripligt sätt även för lekmannen.

### ***1.7 Målgrupp***

Denna rapport riktar sig främst till studerande inom fastighetsvetenskap, personer verksamma i fastighetsbranschen men även till andra som vill fördjupa sig inom ämnet.

## 2 METOD

---

***M**etoden för denna rapport kommer att förklaras under detta kapitel. Det vill säga rapportens arbetssätt, strategi och hur informationsinsamling, i huvudsak i form av intervjuer samt bearbetning av denna information har skett. Slutligen ges en presentation av de intervjuade företagen och källkritik.*

---

### 2.1 Procedur

Denna rapport bygger på en kvalitativ undersökning av fastighetssäkerheten på kommersiella fastigheter i Skåne. Inledningsvis görs en fördjupning av tillgänglig litteratur och produktinformation som rör ämnet. Tillgången på adekvat litteratur är dock begränsad. Medvetna om detta kontaktades ett större försäkringsbolag<sup>2</sup> varpå en intervju genomfördes med deras riskanalytiker. För att få ytterligare information och för att få fler infallsvinklar på problemet genomfördes intervju med en större aktör<sup>3</sup> inom säkerhetsbranschen i södra Sverige. Erhållen information från dessa källor har legat till grund för val och formulering av de frågor som sedan ställts till fastighetsägare och förvaltare inom regionen.

Denna rapport kommer inte i någon större omfattning beröras av kvantitativ data, eftersom utbudet av tillförlitlig statistik och annan information för ämnet är begränsad. Detta beror på alla fastigheter har olika förutsättningar och det är svårt att påvisa vad en förändring av skalskydd eller motsvarande ger för följder. Definitioner av vad som ingår eller inte ingår i tillgänglig statistik har inte varit tydligt definierad. De kvantitativa data som finns presenterad i rapporten anser författarna dock ha hög reliabilitet och vara representativ för rapporten.

Arbetet påbörjades på Malmö Högskola med att se över vår tidplan för att konstatera vad som skulle göras under de kommande veckorna. Initialt var huvudmålet att samla in den information som skulle komma att behövas i C-uppsatsen. Undersökningen har i grova drag skett i fem steg.

---

<sup>2</sup> Länsförsäkringar

<sup>3</sup> GASAB, säkerhetsutställning

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

Inledningsvis söktes information på bibliotek i Malmö, Internet samt diverse tidskrifter för att se vilken information som fanns att tillgå där. Resultatet var magert. De sökord som använts finns redovisade under rubriken sekundärdata.

Därefter togs det kontakt med personer som besitter goda kunskaper inom ämnet fastighets-säkerhet. Här valdes Svenska StölskyddsFöreningen SSF, Länsförsäkringar och GASAB för att få mer ingående information rörande ämnet. Informationen de gav oss har gett oss en mycket god inblick inom området säkerhet (se även rubrik urval för intervjuer samt företagspresentationer).

Med hjälp av informationen erhållen i tidigare steg utformades ett intervjuunderlag vilket skulle användas vid intervjuer med fastighetsföretag för att besvara frågeställningarna. Avgränsningen har varit att endast intervju företag med inriktning mot kommersiella lokaler i Skåne. Efter att ha sett över vilka företag som var mest intressanta för rapporten valdes tre stora aktörer på denna marknad, nämligen Briggen, Wihlborgs och Vasakronan. Företagen valdes på grund av deras storlek i regionen samt att de har kommersiella lokaler som sin kärnverksamhet. Ytterligare fyra företag kontaktades men dessa valde av olika skäl att avstå från medverkan i rapporten.

Eftersom de sedan tidigare formulerade frågorna skickats via e-post till respektive företag medförde detta att intervjupersonerna var förberedda vid intervjun. Detta ledde till smidighet och stor utdelning av information vid intervjutillfällena. Det framgick med tydlighet vad syftet med intervjuerna var, och raka och tydliga svar kunde erhållas på frågorna. Samtliga intervjuer genomföres på respektive företag. Efter varje intervju renskrevs resultatet och vad de intervjuade personerna svarat på frågorna. Detta material har sedan används i rapportens olika delar.

Slutligen behandlades och analyserades de svar som erhållits vid intervjuerna. Dessa intervju svar jämfördes med teorin för att se hur väl verkligheten överensstämmer med teorin samt vilka avvikelser som finns. Resultatet av detta har varit underlag för vår analys och vår slutsats. Svaren har det gett en bra bild av hur fastighetsföretagen arbetar med säkerhetsfrågor.

## 2.2 Undersökningsstrategi

Det finns en mängd olika typer av undersökningsformer. Denna rapport kommer enbart att innehålla kvantitativ och kvalitativ information, i huvudsak används kvalitativ information för att utföra denna rapport.

### 2.2.1 Kvantitativ och kvalitativ metod

En rapport kan utföras på två olika vis, antingen med en kvantitativ eller med en kvalitativ metod. Den kvantitativa metoden bygger på att man bygger sin teori på att man försöker förklara och bevisa en eller flera preliminära teser med hjälp av statistiska mätningar och data insamling medan den kvalitativa metoden mer försöker skapa sig en förståelse för det aktuella problemet. En annan skillnad är även att man visar större öppenhet för resultatets utfall, då man ser till enskilda individers tankar och erfarenheter och ger intervjupersonerna större möjlighet till att fritt uttrycka och formulera sina svar. Därigenom vet man inte från början exakt vilka resultat man kan förvänta sig. I de flesta fall så använder man sig enbart av den ena av dessa metoder då somliga ser dessa som oförenliga. I idealfallet så gör man blandning av dessa två metoder för att nå ett mer sanningsenligt resultat<sup>4</sup>.

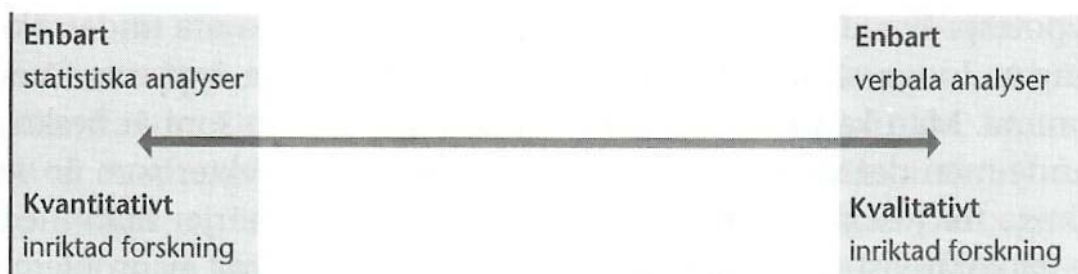


Fig. 1 Kvantitativt och kvalitativt inriktad forskning illustrerade som ändpunkter på en kontinuum utifrån användningen av statistiska eller verbala metoder.

Källa: Patel & Davidsson, 1991

Denna rapport bygger på en kvalitativ undersökning av fastighetssäkerhet i Skåne. Detta på grund av att vår information till stora delar kommer från intervjuer med personer verksamma i för rapporten relevanta företag. Anledningen till att enkätundersökning inte genomfördes är att varje fastighet är unik. Vi anser att en sådan undersökning ej heller kan ge lika informativa svar.

<sup>4</sup> Patel & Davidsson (1991)

## 2.2.2 Ansats

Vid undersökande rapporter måste ställning tas till hur problemet skall angripas och formuleras. Det finns tre sätt att göra detta på, deduktion, induktion och abduktion<sup>5</sup>.

- Deduktion

Med deduktion menas att man utgår från en känd teori och därigenom försöker skapa sig en uppfattning om hur verkligheten ser ut i det enskilda fallet.

- Induktion

Induktion kan kortfattat beskrivas som motsatsen till deduktion, det vill säga att man ifrån ett enskilt fall skapar sig en teori.

- Abduktion

Abduktion är det tredje sättet vilket kan sägas vara en kombinerad variant där de bägge ovanstående ansatserna används. Det börjar med att man på ett induktivt sätt skapar en preliminär teori vilken senare testas på de enskilda fallen och på detta sätt utvecklas ständigt teorin för att på största möjliga mån komma nära sanningen.

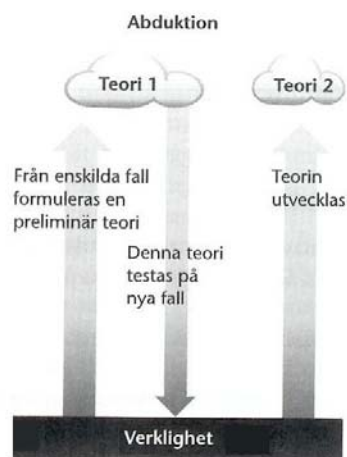


Fig. 2. Relationen mellan teori och verklighet illustrerad utifrån abduktion.

Källa: Patel & Davidsson, 1991

Denna rapport utgörs av en abduktiv ansats. Med hänsyn tagen till den ringa mängd adekvat litteratur som för oss funnits tillgänglig inom detta ämne skapades den preliminära teorin med hjälp av försäkringsbolag, säkerhetsbolag och den litteratur som fanns tillgänglig. Med denna teori skapades underlaget för intervjuerna varpå teorin prövades. Detta mynnar slutligen ut i analys, slutsatser och reflektion/diskussion.

---

<sup>5</sup> Patel & Davidsson (1991)

### 2.3 *Datainsamling*

Vid rapportskrivande av detta slag finns två huvudsakliga datainsamlingsmetoder att använda sig av. Denna rapport bygger i huvudsak på primärdata men även i viss mån av sekundärdata. Detta beror på att som tidigare nämnts att sekundärdata inte finns för ämnet i någon större omfattning, således har egen primärdata tagits fram.

#### 2.3.1 **Primärdata**

Primärdata är den typ av information som inte har publicerats tidigare, den bygger oftast på ögonvittnesskildringar och/eller förstahandsrapportering<sup>6</sup>. Primärdatan bygger oftast på någon eller några undersökning. Det finns ett flertal olika sätt att samla in information/data, exempelvis intervjuer, e-post, telefon, fax med flera. I detta fall består den av ett antal av författarna genomförda intervjuer med personer som är väl förtrogna med säkerhetsarbete inom den kommersiella fastighetssidan. För att få en bra grund att formulera intervjufrågorna på intervjuades ett i regionen större försäkringsbolag samt ett företag som bedriver verksamhet inom säkerhetslösningar. Denna information gav underlag för att formulera ett antal relevanta frågor för denna undersökning och val av intervjupersoner. Således består primärdatan av intervjupersonernas erfarenheter och de uppgifter som de lämnat vid intervjuerna.

#### 2.3.2 **Sekundärdata**

I motsats till primärdata är sekundärdatan utgiven och publicerad i någon form tidigare. Denna typ av data finns således tillgänglig i tidskrifter, internet, böcker med mera<sup>7</sup>. Med andra ord, den information som vi inte själva skapar eller tar fram är sekundärdata<sup>8</sup>. Vår insamling av sekundärdata har skett via sökmotorer mot bibliotek. Internet har i huvudsak används till att leta efter för undersökningen representativa företag men även till vanlig fakta-sökning. Sökorden som använts vid sökning är säkerhet\*, inbrottskydd\*, fastighets\*, skal-skydd\*. Syftet med sökningarna har varit att fördjupa författarnas kunskaper i fastighets-säkerhet för att kunna ställa för ämnet lämpliga intervjufrågor. Svenska stöldskydds-skydds-föreningen var behjälplig med en hel del information till rapporten. Från Brottsförebyggande rådet, BRÅ, har inhämtats en del information så som statistik och tidskrifter.

---

<sup>6</sup> Patel & Davidsson (1991)

<sup>7</sup> Hartman, Jan (1998)

<sup>8</sup> Patel & Davidsson (1991)

### 2.3.3 Urval för intervjuer

För att kunna göra en bra undersökning med hjälp av intervjuer är det viktigt att intervjua företag och personer vilka besitter den kunskap som kan utveckla rapporten på ett positivt vis. Svenska Stöldskyddsföreningen, SSF valdes för deras nyckelroll inom säkerhetsarbete (Se även rubrik företagspresentation). Där kontaktades Jan-Peter Alm som hjälpte till med att reda ut grundläggande begrepp och normer. Via e-post erhöles SSF-200:3 vilken definierar vad som krävs för att uppfylla de olika skyddsklasserna.

Ytterligare intervjuades Länsförsäkringar och GASAB vilka arbetar med säkerhetsfrågor i mer praktisk bemärkning. Två riskanalytiker på Länsförsäkringar intervjuades för att ta del av deras kunskap och erfarenheter. GASAB, vilka tillhandahåller utbildning och säkerhetsprodukter ansågs besitta väldigt goda kunskaper och var därför intressanta att intervjua.

Vid urvalet av fastighetsföretag som skulle intervjuas valdes företag med kommersiella lokaler som kärnverksamhet. Efter urvalet togs kontakt med företagen för att boka tid för intervju. Företagen som intervjuats är: Briggen Fastighets AB i Öresund, Wihlborgs fastighets AB och Vasakronan AB (se även rubrik företagspresentation). Författarna kontaktade även fyra andra fastighetsföretag med en motsvarande kärnverksamhet, dessa ville dock av okänd anledning inte ställa upp på intervju.

## 2.4 Företagspresentationer

Nedan följer kortfattade företagspresentationer av de företag som vi anser vara speciellt intressanta för denna rapport och som ställt upp på intervjuer. Fastighetsföretagen som intervjuats har fastighetsportföljer som till största delen består av kommersiella lokaler så som butiker, kontor och industrilokaler. Huvuddelen av lokalerna är belägna i Malmö men till viss del i övriga Öresundsregionen.

### 2.4.1 Svenska Stöldskyddsföreningen, SSF

Svenska stöldskyddsföreningen är en ideell förening som startats i samarbete mellan polis och försäkringsbolag år 1934. SSF:s vision är: *”SSF ska vara ledande bland de de goda krafter som gör det svårare att begå brott, och på detta sett medverka till ett säkrare och tryggare samhälle att leva i.”* Föreningens syfte är att sprida information om säkerhet i allmänhet och initiera brottsförebyggande arbete. Svenska stöldskyddsföreningen utarbetar och fastställer normer inom området. SSF sysslar även en hel del med utbildning bland annat för



## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

riskanalytiker och företag. Utöver detta tillhandahåller de bland annat identifieringsbrickor för nyklar, cyklar med mera. SSF ger ut facktidningen S.O.S, skydd och säkerhet, där det tas upp aktuella frågor inom ämnet<sup>9</sup>.

### 2.4.2 Länsförsäkringar

Länsförsäkringar är ett av Sveriges större försäkringsbolag som vänder sig till såväl privatpersoner som företag. Länsförsäkringar är verksamma inom hela landet och är uppdelade i 24 självständiga och kundägda bolag. Tillsammans bildar dessa 24 bolag Länsförsäkringsgruppen som även innefattar andra verksamhetsområden, exempelvis fastighetsförmedling och övriga banktjänster<sup>10</sup>. I denna rapport har Länsförsäkringar varit intressant på grund av att de även sysslar med besiktningar och riskanalyser av fastigheter, det vill säga förebyggande säkerhetsarbete.

### 2.4.3 GASAB

GASAB inbrottskydd AB är ett familjeföretag som grundades 1972 och vars huvudsakliga verksamhet är att tillverka inbrottsgaller, gallergrindar och brytskydd. GASAB är även initiativtagare till *Säkerhetsutställningen i Malmö*, som är en utställning av olika produkter inom fastighetssäkerhet, såväl GASABs som andra leverantörers produkter. Denna verksamhet bedrivs i samarbete med polis och försäkringsbolag. GASAB arbetar även med att utbilda bl.a. försäkringsbolagens besiktningsmän i vilka produkter som finns på marknaden och hur de ska användas. Utöver detta så erbjuder GASAB kostnadsfri rådgivning och information om brottsförebyggande åtgärder<sup>11</sup>.

### 2.4.4 Briggen

Briggen är ett Skånebaserat fastighetsföretag som ingår i Castellumkoncernen som är en av de största fastighetsägarna i Sverige. Castellums verksamhet i Skåne delas in i 2 kategorier, Kommersiella lokaler och bostäder. Kommersiella lokaler förvaltas under namnet Briggen i Öresund, huvudsakligen i Malmö, Lund, Landskrona och Helsingborg. Vid utgången av 2005 hade bolaget sammanlagt 90 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på ca 600 000kvm. Bostäder finns i dotterbolaget SkåneBo.

Briggens affärsidé är; *”att förvalta, förädla, förvärva och försälja fastigheter i västra Skånes expansiva tätorter - Öresundsregionen”*. Deras övergripande mål; *”är att skapa god*

---

<sup>9</sup> [www.ssf.nu](http://www.ssf.nu) 2006-05-09

<sup>10</sup> [www.lansforsakringar.se](http://www.lansforsakringar.se) 2006-05-09

<sup>11</sup> [www.gasab.se](http://www.gasab.se) 2006-05-09

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

*lönsamhet och hög värdetillväxt i fastighetsbeståndet*". Detta avser de att göra med följande strategi, att med *"en effektiv och marknadsinriktad förvaltning genom en lokal och kundnära service"*. Med detta menar de att *"skapa mervärden genom att förädla och förvalta utifrån kundens perspektiv - att bry sig om"*.<sup>12</sup>

### 2.4.5 Wihlborgs

Wihlborgs är ett av regionens större fastighetsbolag som äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Deras fastigheter finns belägna i Malmö, Helsingborg, Lund samt även i Köpenhamn. Deras fastighetsbestånd utgörs av 197 fastigheter på totalt ca 995 000 kvm. Affärsidén har de formulerat på följande vis; *"Wihlborgs skall, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter"*. De har som målsättning att vara det ledande och mest lönsamma fastighetsbolaget på Öresundsmarknaden. Strategin för att uppnå detta är bland annat att *"aktivt och effektivt förvalta fastighetsbeståndet med fokus på god kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad genom att vara marknadsledande inom respektive delmarknad"*. De avser även att stärka kundrelationer och sitt varumärke för att bli kundens förstahandsval<sup>13</sup>.

### 2.4.6 Vasakronan

Vasakronan är ett av Sveriges ledande fastighetsföretag inom kommersiella lokaler. Företaget är indelat i 12 marknadsområden och har lokaler i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala. Vasakronan har 148 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på ca 1,7 miljoner kvm. Vasakronans affärsidé är följande; *"Vasakronan erbjuder attraktiva kontorslokaler med kundanpassade tjänster i svenska storstadsregioner, med nöjda och lojala kunder"*.

Vasakronans strategi är bland annat att stärka sitt varumärke och vårda sina kundrelationer genom en aktiv marknadsföring och med marknadskommunikation nå nya kunder.

Vasakronan AB ägs av svenska staten och styrningen sker från Näringsdepartementet.

Eftersom det är ett aktiebolag anses det drivas under så marknadsmässiga villkor att de inte omfattas av LOU, Lagen om Offentlig Upphandling vilket är lite speciellt just för

Vasakronan<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> [www.briggen.se](http://www.briggen.se) 2006-05-09

<sup>13</sup> [www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se) 2006-05-09

<sup>14</sup> [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se) 2006-05-09

### **2.5 Undersökningskvalitet**

När en undersökning skall göras är det av yttersta vikt att informationen som används i undersökningen håller en god kvalitet. Här kan man identifiera två centrala begrepp, nämligen reliabilitet och validitet. Med andra ord gäller det att se till pålitligheten och rimligheten i rapportens innehåll samt även giltigheten på detta innehåll. Enkelt uttryckt blir det, låg pålitlighet ger en dålig giltighet.

#### **2.5.1 Reliabilitet**

Med reliabilitet menas pålitligheten eller rimligheten i rapportens innehåll. Undersökningen ska vara utformat så att den går att göra upprepade gånger och att resultatet blir det samma. Reliabiliteten är även beroende av vilken teknisk utrustning som används vid undersökningen. Denna undersökning har utförts utan några tekniska mätinstrument. Undersökningen bygger teorin utifrån intervjuer. Reliabiliteten påverkas naturligtvis även på kvaliteten på författarna och deras förmåga att göra bra intervjuer och utvärdera den information som erhållits. Ett problem med reliabiliteten ifall denna undersökning skulle göras om är att, den till största delen bygger på intervjuer, samt att lagstiftning och krav förändras. Det samma gäller för inbrottstjuvar som hela tiden utvecklar sina tekniker. Detta medför att det kan vara svårt att göra om denna undersökning med samma eller likvärdigt resultat om någon av dessa parametrar förändras. Som författare anser vi dock att om undersökningen görs om under samma förutsättningar blir resultatet likvärdigt. Detta på grund av den entydighet som finns i rapportens primärdata.

#### **2.5.2 Validitet**

Validitet kan beskrivas med orden giltighet eller trovärdighet. Något att tänka på är att man hela tiden måste bedöma hur pass korrekta observationerna är. Med detta menas att problemet måste framställas hur det verkligen ser ut och inte hur man själv uppfattar det<sup>15</sup>. Det gäller att ha en så kallad god intern validitet, vilket betyder att författarna måste vara objektiva till undersökningen och det material som används. Validiteten i rapporter med kvalitativ ansats måste värderas på lite annorlunda sätt än rapporter med en kvantitativ ansats. Detta beror på att man inte kan uppskatta tillförlitligheten med siffror som med en kvantitativ undersökning. Man måste som författare till en undersökande rapport vara medveten om att det kan finnas felkällor i validiteten som måste tas hänsyn till. Den största felkällan är den mänskliga faktorn, med vilket menas att olika personer ser ett problem på olika sätt samt att vi

---

<sup>15</sup> Hartman, Jan (1998)

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

människor har en tendens att fylla i tomrum och skapa oss en helhetsbild. En annan vanlig felkälla är att man redan på förhand har skapat sig en bild av problemet och hur det ser ut, detta kallas för selektiv varseblivning<sup>16</sup>. Patel och Davidsson har tre tumregler för validitet och reliabilitet som de har formulerat på följande vis, ”*hög reliabilitet är ingen garanti för hög validitet*”, ”*Låg reliabilitet ger låg validitet*”, ”*fullständig reliabilitet är en förutsättning för fullständig validitet*”. Med extern validitet menas hur pass tillämpbar slutsatsen och resultatet från rapporten är i andra sammanhang, det vill säga överförbarheten.

Denna rapport anser författarna hålla både god intern och extern validitet då vi angripit problemet objektivt från olika infallsvinklar. Detta sätta att angripa ett problem kallas triangulering. Mer utförligt innebär det att vi intervjuat personer med olika relation till fastighetssäkerhet<sup>17</sup>.

### **2.6 Källkritik**

Redan i ett tidigt skede upptäcktes bristen på aktuell och adekvat litteratur inom ämnet. Detta kan ha påverkat resultatet i denna rapport då den till stora delar bygger på empiriskt material. Vi anser dock att den information vi nyttjat ger ett bra underlag för denna rapport.

#### **2.6.1 Primärdata**

En svaghet i denna rapport är att endast sex företag intervjuades. Av dessa företag var tre fastighetsbolag och övriga företag verksamma inom området fastighetssäkerhet. Detta är en brist som vi är medvetna om. Bristen beror på det begränsade antal aktörer som finns inom området samt att väldigt många var upptagna eller saknade intresse att ställa upp på någon form av intervju. De företag som inte hade möjlighet till intervju bad vi svara på våra frågor via e-post. Tyvärr återkom inga av dessa med svar trots upprepade påminnelser. Ser man till entydigheten i svaren så är vår uppfattning att ett större antal intervjupersoner i ringa omfattning hade påverkat utgången av vårt resultat och våra slutsatser. En annan faktor är att fastighetssäkerhet och inbrottsstatistik kan vara känsliga frågor och det är svårt att bedöma svaren. Den information som erhållits vid intervjuer har vi bedömt vara sanningsenlig. Vi kan dock inte med säkerhet avgöra huruvida sökt information har undanhållits av intervjupersonerna. Vi anser dock detta vara osannolikt på grund av entydigheten i svaren.

---

<sup>16</sup> Hartman, Jan (1998)

<sup>17</sup> Patel & Davidsson (1991)

### 2.6.2 Sekundärdata

Det är väldigt svårt att ta fram adekvat statistik för detta ämne då det är många olika och ständigt föränderliga faktorer som spelar in. Det går i princip inte att uppbringa två identiska eller likvärdiga försöksobjekt där en jämförande studie kan göras. När vi sökt efter statistik har vi märkt att den statistik som finns är väldigt svår att utvärdera, eftersom det är så många olika parametrar som vägs in. Det blir svårt att avgöra med säkerhet det faktiska utfallet av investeringen eller förändringen i säkerheten.

Vi är medvetna om risken att informationen kanske inte till 100 % är objektiv. Informationen finns med för att ge en fingervisning hur kostsamt det kan vara att negligera säkerhetsarbetet och påvisa att förändringar faktiskt ger resultat.

Mycket av den information om diverse säkerhetsprodukter vi tagit del av har varit framtagen ur marknadsföringssyfte vilket inte belyser alla produktens egenskaper. Detta gäller dock inte för den statistik som presenteras i rapporten.

## 3 TEORI

---

*I detta kapitel beskrivs de grundläggande termer och teorier som används inom ämnet fastighetssäkerhet. Det tas upp saker som statistik, mekaniskt skalskydd, ytermiljö samt checklistor och riskanalys.*

---

### 3.1 Begreppsdefinitioner

- *Bakkantssäkring*: Beslag som sätts på gångjärnssidan av en dörr för att omöjliggöra att dörren går att hänga av även då gångjärnen avlägsnats.
- *Envägsskruv*: Skruv som enbart går att skruva åt ett håll. Försvårar demontering.
- *Fönstertrycken*: Fackterm för fönsterhandtag.
- *Inkrypskydd*: Skydd som skall försvåra inklättring genom till exempel fönster.
- *Polykarbonat*: Ett plastmaterial som monteras på fönsterpartier för att försvåra glaskrossning.
- *Rörelsedekare*: Detektorer som känner av rörelseförändringar inom visst område.
- *Skalskydd*: Se rubriken mekaniskt skalskydd
- *"Tag"-system*: Elektroniskt nyckelsystem där varje nyckel är individmärkt.

### 3.2 Fastighetssäkerhet

Det finns mycket att göra för att förbättra säkerheten i och kring lokaler och egendom. Många olika faktorer måste tas hänsyn till, exempelvis hotbild, inbrottsrisk, investeringskostnad och medvetenhet. Oftast börjar detta arbete med att det genomförs en riskanalys av något slag (se rubrik riskanalys). Riskanalysen belyser i huvudsak tre olika sätt att förbättra säkerhetssituationen, dessa är;

- Mekanisk skydd
- Elektroniska system (Larm)
- Personella skydd och tjänster (bevakning)

Denna rapport omfattar i huvudsak det mekaniska skyddet men den kommer även att beröra bevakning.

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

För att förstå fastighetsfrågor och kunna bedöma sådana behöver man känna till olika begrepp. Nedan lämnas en redogörelse för dessa.

### 3.2.1 Skyddsklasser

Skyddsklasser fastställs av SSF och finns i tre olika nivåer där nivå ett är den lägsta och nivå tre den högsta. Vilka krav som produkter respektive lokaler måste uppfylla i de tre olika klasserna definieras i SSF200:3. Detta betyder att om en lokal ska uppnå skyddsklass tre kräver detta att alla ingående komponenter i skalskyddet har minst skyddsklassning tre. Som regel ställer försäkringsbolagen sina egna krav för att de ska anse en viss skyddsklass vara uppfylld. Försäkringsbolagen tolkar även SSF200:3 på olika vis, således finns olika krav beroende på försäkringsbolag. Standardiseringskommissionen i Sverige (SIS) testar varje produkt. Godkända produkter sammanställs i Säkerhetsguiden, här uppges även dess säkerhetsklassning. Det finns även en Europeisk standard för klassificering av produkter som påminner om den svenska (se rubrik Motståndsklass).

De tre säkerhetsklasserna kan i grova drag definieras på följande vis<sup>18</sup>:

Skyddsklass 1	”Är det allmänna villkor som gäller för verksamhet med ingen eller ringa mängd begärlig egendom”.
Skyddsklass 2	”Är det särskilda villkor som gäller för verksamhet med större mängd begärlig egendom än skyddsklass 1”.
Skyddsklass 3	”Är det särskilda villkor som gäller för verksamhet med huvudsaklig inriktning på begärlig egendom”.

Generellt kan sägas att skyddsklass 1 inte förekommer i någon större omfattning inom tätbebyggda områden. Grundkravet som försäkringsbolagen ställer för att försäkra en lokal är minst skyddsklass 2. Det vanligaste i kommersiella lokaler är med hänsyn tagen till den mängd stöldbegärlig egendom är dock skyddsklass 3<sup>19</sup>.

(Se även bilaga 1)

---

<sup>18</sup> SSF200:3

<sup>19</sup> Ekstrand, Bert. Länsförsäkringar

### 3.2.2 Certifiering/Motståndsklass

Vid definiering av hur pass motståndskraftig en produkt är med avseende på åverkan av olika slag finns det två huvudtyper. Dessa två är den svenska respektive den europeiska standarden.

Inom Sverige använder man sig i regel av säkerhetsklasserna 1-3 (se ovan). I Sverige jobbar Svenska Stöldskyddsföreningen med att ta fram och skapa normer och regelverk vilka definieras i svensk standard för respektive typ av produkt.

De regler som SSF tar fram bygger på nationella och internationella regler för respektive produkt<sup>20</sup>. Regelverken är till för att hjälpa konsument och konstruktörer att välja en bra produkt ur säkerhetssynpunkt, att ha normer och regler för hur man ska definiera olika produkter gör det även enklare vid upphandling av säkerhetstjänster. Det förekommer även stora avvikelser i standarder och normer, dessa avvikelser beror bland annat på att försäkringsbolagen ställer olika krav samt att olika nationer ställer olika krav<sup>21</sup>.

Svenska Stöldskyddsföreningen är en oberoende och ideell förening som arbetar med att förebygga brott främst med fokus på inbrott, stöld och rån. Denna förening startades av polis och försäkringsbolag i samarbete. Dess uppgift är bland annat att testa olika produkter och sammanställa de godkända produkterna enligt normerna i sitt häfte Säkerhetsguiden. Inom Europa används klassificeringen motståndsklass vilken grundar sig på en gemensam EU-norm. Den mest iögonfallande skillnaden mellan klassificeringssätten är att europa-standarderna har fler klasser. Motståndsklasserna har även den skillnaden att man har fler verktyg för att t.ex. forcera en ytterdörr, men även under längre tider. Motståndsklasserna bygger i stort på hur en eventuell tjuv kan tänkas arbeta, det vill säga vilka verktyg han kan tänkas ha tillgång till men även hur länge han jobbar och planerar sitt arbete innan dörren ger vika. Nedan finns ett exempel på hur en norm/standard kan se ut, i detta fall för säkerhetsdörrar. Det räcker självfallet inte med en bra och säker dörr utan bör även kompletteras med någon form av larm eller annat skalskydd utanför dörren.

---

<sup>20</sup> SSF200:3

<sup>21</sup> Lindberg, Alf. GASAB



## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

Angreppstider och verktyg vid testning av Säkerhetsdörrar.<sup>22</sup>

### SS 817345 - Svensk standard

Klass	Testtid	Verktyg
1	3 min	Bräckjärn (300 mm) & huggmejslar
2	10 min	Lika klass 1
3	10 min	Kofot ( 600 mm ), huggmejslar & vinkel-slip (110 mm skiva )
4	20 min	Lika klass 3

### SS-ENV 1627 – Europastandard

Klass	Testtid	Verktyg
MK2	3 min/15 min	Skruvmejslar, kilar hammare (125 g ) etc.
MK3	5 min/20 min	Kofot ( 710 mm ), skruv-mejslar, kilar, etc.
MK4	10 min/30 min	Borrmaskin med hård-metallborr, kofot & yxa, etc.
MK5	15 min/40 min	Borrmaskin med hård-metallborr, vinkelslip med 125 mm skiva, tigersåg, etc.

### 3.2.3 Företag i samverkan

Ett gammalt beprövat sätt för att hindra inbrott är att hjälpas åt att se till gruppens egendomar. Detta är även vanligt idag i villaområden där man sysslar med grannsamverkan för att försvåra inbrott och för att skapa en trevligare och tryggare boendemiljö. Det finns även ett antal platser där man applicerat detta på industriområden och företagsparker. Ett av dessa projekt som stötts på under skapandet av denna rapport är Berga/Väla området i Helsingborg. Berga och Väla är två större industriområden i Helsingborgs ytterområde. I dessa områden har olika fastighetsägare och företag tillsammans med den lokala företagsgruppen påbörjat ett större samverkansprojekt med bland annat nattlig rondering för att minska inbrott och skadegörelsefrekvensen. För att få ett lyckat samarbete med goda resultat krävs att ett antal saker uppfylls. Motiverade deltagare, korta kommunikations- och beslutsvägar samt kontinuerlig uppföljning och rapportering till de inblandade parterna. Med motiverade deltagare menas deltagare som inte bara deltar med ekonomiska medel och litar på andra utan själv också håller ögonen öppna på misstänkta personer och saker. Avvikelser skall rapporteras. En runda runt området innan en sen arbetsdag avslutas kan till exempel ge värdefulla observationer eller vara störande för obehöriga.

---

<sup>22</sup> Lindberg, Alf. GASAB

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

En annan egenskap som bör finnas i denna typ av samverkan är att investera i vaktbolags nattliga ronderingar på området. Väktaren bör regelbundet rapportera sina observationer och åtgärder inom projektets ramar (se bilaga 2). På Berga/Väla området betalar de involverade företagen enligt uppgift från Länsförsäkringar ca 500 kronor i månaden. Detta har lett till att inbrottsfrekvensen under projektet har minskat med ca 50 %. Det gäller för de inblandade parterna att göra sitt bästa för att underlätta för vaktbolag genom att till exempel se över yttermiljön, öka belysning samt eventuellt vid behov öka sitt mekaniska skalskydd<sup>23</sup>.

Briggen, som bland annat deltar i Berga/Välaprojektet, uppger att då de provat att starta liknande projekt på andra orter att är intresset ofta mycket begränsat från berörda parter så som hyresgäster, polis och försäkringsbolag. Troligen krävs det att det initieras av en stor inbrotts- och skadevåg på området för att de olika parterna få upp ögonen för problemet och få den motivation som krävs för att investera i ökad säkerhet.

### 3.2.4 Upprepad utsatthet

Inbrott är ett vanligt förekommande fenomen i kommersiella lokaler. Intervjupersonerna har erfarenheter i varierande omfattning, men alla har gemensamt att de på något sätt blivit utsatta för detta. Enligt Brottsförebyggande Rådet (BRÅ) visar det sig att nästan 25 % av alla butiker som varit utsatta för inbrott får påhälsning igen inom ett år. Det är med andra ord väldigt viktig att tänka på sin säkerhetssituation oavsett vilket ansvar man har för säkerheten. Det har även vid vår undersökning visats tendenser till att det geografiska läget spelar en underordnad roll när det gäller inbrott. Det innebär att man inte med 100 % säkerhet kan flytta sin verksamhet från detta problem. För att råda bot på problem måste en förändring av någon form träda i kraft om verksamheten har blivit utsatt.

*”En inbrottstjuv som promenerar längs en gata där han tidigare inte begått något inbrott ser två sorters hus- troligen olämpliga och troligen lämpliga. Han genomför ett lyckat inbrott i ett av de hus som bedömde som lämpligt. Nästa gång han promenerar längs gatan ser ha tre sorters hus- troligen olämpliga, troligen lämpliga och ett som han vet är lämpligt.”<sup>24</sup>*

---

<sup>23</sup> Ekstrand, Bert. Länsförsäkringar.

<sup>24</sup> Kort om upprepade utsatthet, BRÅ nov 2004. (Farrell, 1995, s131, översatt)

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

En rapport från Kriminalvårdsstyrelsen visar att antalet återfall i brott har ökat markant.

Nästan hälften av dem som avtjänat sitt straff döms på nytt inom ett år för nya brott.

Enligt en undersökning som vi tagit del av via Trygg Hansa har det intervjuats personer dömda för inbrott. I denna undersökning svarade nästan hälften av de dömda gärningsmännen följande<sup>25</sup>:

- Att de upprepade brotten för att ”*det gick så lätt den första gången*”.
- Andra skäl var att de ville ”hämta” saker som de sett första gången, men inte fått med sig då.
- Ett skäl var också att de räknade med att offret efter en tid skulle fått ersättning från försäkringsbolaget och därmed *skaffat nytt stölbegärligt gods*.
- Flera sa att det är lättare att begå brott en andra gång eftersom man då *känner till brottplatsen*.

Med bakgrund av detta är det alarmerande att det inte görs mer inom fastighetssäkerheten.

Inbrott leder trots allt till störningar i verksamheten och eventuellt ökade kostnader för försäkring. Vi anser dock inte det är en enskild part i relationen mellan fastighetsägare eller hyresgäst som bär ansvaret för detta, båda parter har ett intresse av att undvika denna typ av problem (Se rubrik företag i samverkan).

### 3.2.5 Statistik över begångna inbrott

Det finns viss statistik att tillgå från bland annat BRÅ och Statistiska Central Byrån (SCB), tyvärr anser vi denna statistik vara ganska missvisande av ett antal anledningar. Statistiken visar bara på hur många anmälda brott som begåtts för respektive stadsdel, den visar inte på någon procentsats för dito stadsdel. Den tillgängliga statistiken visar heller inte tendenser till upprepade utsatthet trots att flera källor anger att det är ett stort och vanligt förekommande fenomen.

Det är inom säkerhetsområdet fastighetssäkerhet väldigt svårt att föra någon form av tillförlitlig statistik av ett antal skäl. Det går till exempel inte att påvisa hur effektiv en viss insats är/kan vara. Man vet dock med säkerhet att en insats kan påverka men inte i vilken utsträckning. Det kan även bero på att ofta är det samma gärningsmän i samma område. Om dessa blir gripna kan brottsfrekvensen påverkas. Däremot visar statistik från BRÅ att om man inte gör något för att förbättra sitt skalskydd efter inbrott så är sannolikheten stor att lokalen

---

<sup>25</sup> Kort om upprepade utsatthet, Trygghansa säkerhetsteknik (2005)

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

inom ett år återigen är utsatt för inbrott (Se rubrik upprepad utsatthet). Detta gäller speciellt lokaler belägna i markplan som har ett större antal datorer. Framförallt är lokaler med nylevererad stöldbegärlig utrustning synnerligt attraktiva för tjuven och detta är ett vanligt förekommande problem.

### 3.2.6 Statistik för Skåne län

Rapporten är begränsad till undersökning avseende bolag representerade i Skåne län. Detta gör att vi valt att redogöra bara för statistik över detta län.

Statistiken avser antal anmälda brott, totalt och per 100 000 av medelfolkmängden. Tabellen visar även skillnad mellan år 2004 och 2005<sup>26</sup>.

	Antal anmälda brott	Förändring i procent jämfört med år 2004	Antal brott per 100 000 invånare
<b>Inbrottsstöld</b>	19 353	-2	1 661
<b>Därav inbrottsstöld i bostad</b>	3 810	-2	327
<b>Skadegörelsebrott</b>	18 055	3	1 550
<b>Summa</b>	37408		3211

Tab. 1 Inbrotts- och skadegörelsestatistik för Skåne län.  
Källa: SCB, 2005.

Denna statistik tolkar vi på följande vis. Det är fingervisning om omfattningen på denna typ av brott. Det går att avläsa med stor tydlighet att kommersiella lokaler är starkt representerade i statistiken. Detta anser vi kan bero på mängden stöldbegärlig egendom och att under dygnets mörka timmar kan en inbrottstjuv vistas relativt ostört i exempelvis en företagspark. Tjuven kan även lätt dra slutsatsen att arbetsfria dagar och mellan 18.00 och 06.00 rör det sig väldigt lite människor i denna typ av område. Således är det mindre risk för upptäckt. Vi anser att reliabiliteten hos denna källa, BRÅ är fullt godtagbar. Dessvärre tror vi även att ett visst mörkertal finns. Vi utgår ifrån att inte alla inbrottsförsök anmäls eller finns representerade i statistiken. Till exempel tror vi inte att alla inbrottsförsök anmäls. Mindre skador som inte överstiger självriskan kanske även åtgärdas av hyresgästen själv och aldrig rapporteras in i statistiken.

<sup>26</sup> [www.bra.se](http://www.bra.se) . (2006-04-26)

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

Vi har även tagit del av Wihlborgs Fastighets AB:s egna skadestatistik för 2005 vilken delvis redovisas nedan<sup>27</sup>. Statistiken omfattar 68 fastigheter belägna i Malmö och Helsingborg.

<b>Fastighet och kontorsskador.</b>	<b>Antal skador</b>	<b>Beräknad kostnad</b>
<b>Inbrott</b>	50	364 250 kr
<b>Glas</b>	11	111 844 kr
<b>Skadegörelse</b>	11	37 200 kr
<b>Klotter</b>	31	43 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>103</b>	<b>556 294 kr</b>

Tab. 2      *Inbrotts- och skadegörelsestatistik för Wihlborgs i Skåne.*  
Källa:      *Thomas Bråhagen, 2006.*

Vi anser att denna statistik ger en bra bild på hur kostsamt det kan vara för ett företag för reparationer av diverse skador. Det anses dock att tabellen inte helt är överensstämmande med verkligheten på grund av att man inte tagit hänsyn till hyresgästernas kostnader för skador som drabbat dem. Det framgår inte med tydlighet i denna statistik vad som varje kategori innefattar. Exempelvis är det oklart om en skada uppkommen på grund av påkörning inkluderas i skadegörelse.

### 3.3 Mekaniskt skalskydd

Det mekaniska skalskyddet finns i olika omfattning på alla ställen. Med mekaniskt skalskydd menas det skydd som fastigheten och dess komponenter ger. Det mekaniska skyddets huvudsakliga uppgift är inte bara att skapa ett skydd mot väder och vind utan även att neka obehörigas tillträde. Uppgiften är inte bara förhindra obehörigas tillträde utan även att i bästa fall omöjliggöra bortförandet av egendom från lokalen.

Nedan följer en genomgång på de krav som ställs med avseende på det mekaniska skalskyddet och dess komponenter som ställs av gällande norm SSF200:3.

#### 3.3.1 Omslutningsytor

Med omslutningsytor menas de ytor som gränsar mot annan verksamhet, lokal eller mot yttre miljö. Det vill säga golv, väggar och tak. I normen SSF200:3 definieras ingående vad som gäller för respektive omslutningsyta. Golv och tak kan betraktas som horisontella väggar och därigenom ställs motsvarande krav på dem som för väggar. De krav som bör ställas på en

<sup>27</sup> Bråhagen, Thomas. Wihlborgs Fastighets AB (2006)

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

lokals omslutningsytor är inte bara de som anges i Boverkets Byggregler (BBR). Som användare bör även krav ställas på konstruktionens motståndskraft med avseende på obehörigas intrång.

Som bekant har olika konstruktioner olika egenskaper. Detta kan medföra komplikationer vid verksamhetsförändringar i lokalen. Ett exempel är att om krav ställs på skyddsklass 3 kan lokalens väggar inte bestå av en lättbetongstomme. Det högsta krav som kan ställas på en lättbetongstomme är skyddsklass 2<sup>28</sup>. Utöver detta bör risken för överkrypning beaktas. Med överkrypning menas att väggar ska nå ända upp till överliggande konstruktion och ej sluta vid innertak. Vägghkonstruktioner som inte uppfyller de krav som ställs kan i viss mån förstärkas med stålplåtsbeklädning. Detta gäller exempelvis för regelväggar som skall uppfylla skyddsklass 3.

Krav på omslutningsytor<sup>29</sup>.

Skyddsklass	Väggsikt mot angreppssida (utsida). Minsta tjocklek i mm	Tilläggsikt mot lokalens insida Minsta tjocklek i mm					
		Stenmaterial			Annat material		
		Betong	Sten	Lättbetong	Trä	Plywood	Plåt
1	Betong 60	40	60	70	12	12	0,6
	Sten 60	40	60	100	12	12	0,6
	Lätt Btg 100	40	60	70	22	22	0,8
2	Betong 60	60	120	150	22	22	0,8
	Sten 120	60	120	150	22	22	0,8
	Lätt Btg 150	60	120	200	30	30	1,2
3	Betong 60	60	200	250	36	36	1,0
	Sten 200	60	120	-	36	36	1,2
	Lätt Btg 250	60	-	-	-	-	1,5

### Förklaringar:

Betong:	Armerad eller oarmerad (platsgjuten respektive element)
Sten:	Murverk av tegel, kalksandssten eller betongblock/betongmursten.
Lättbetong:	Lättballastbetong (gas-, lättklinkerbetong och motsvarande) i murblock eller element.
Trä/plywood:	Spontade brädor/plank respektive lamellträ- eller kryssfanerskivor.
Plåt:	Stålplåt eller annat plåtmaterial med motsvarande hållfasthet.

<sup>28</sup> SSF200:3

<sup>29</sup> SSF200:3

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

Med utgångspunkt från ovanstående information ställer vi oss frågan: Hur kan motståndskraften förbättras på omslutningsytorna? Utgår man från en befintlig yta finns det i regel mycket att göra för att förbättra skyddet utan att kostnaderna skenar iväg. Det som kan göras är att klä omslutningsytorna med stålplåt. Eftersom detta kan bli väldigt kostsamt krävs det förmodligen omfattande påtryckningar från hyresgästen. Vår uppfattning är att denna kostnad inte helt bör åläggas fastighetsägaren/förvaltaren. En lösning är att förhandla fram ett nytt hyresavtal och på detta vis dela på kostnaderna och riskerna.

Vid nyproduktion tror vi att detta problem får en underordnad roll då dessa kostnader slås ut på helheten och upphandlas i större kvantitet. Eftersom det numera inte spekulationsbyggs i någon större omfattning så tror vi att problemet delvis eller helt försvinner där. Vid nyproduktionen är lokalen bättre anpassad efter de regler och normer som ställs från olika håll, såväl försäkringsbolag som hyresgästens krav/önskemål.

### **3.3.2 Dörrar, fönster etc.**

Ett stort problem när konstruktionerna blir bättre och bättre är att en inbrottstjuv letar efter svaga punkter i lokalen. Dessa svaga punkter är ofta fönster, dörrar eller andra öppningar i lokalen. Eftersom detta är en utsatt punkt i skalskyddet måste extra hänsyn tas till dessa delar. En grundläggande förutsättning för att uppnå ett bra skydd är att följa de krav och anvisningar som ges av myndigheter och tillverkare vid montering av dessa konstruktionskomponenter. Eftersom dörrar och fönster är en svag punkt i skalskyddet bör det också tas extra hänsyn till detta vid speciellt utsatta ställen, exempelvis bör glaspartier undvikas på undanskymda ställen, framförallt i källarnedgångar eller skymda entréer på baksidor av lokaler.

Dörrar är lättforcerade av en rutinerad tjuv, det handlar endast om ett fåtal minuter för att forcera en normaldörr. I och med detta krävs det god kvalitet på dörren, ståldörrar med bräckskydd och bakkantssäkring är att föredra (Se även bilaga 3). Det går att avläsa i tabellen under rubriken certifiering/motståndsklass att en dörr av klass 3 bör vara ett minimikrav med hänsyn tagen till motståndskraften då det endast tar tio minuters effektiv tid att forcera denna dörr.

En annan lätt sak att tänka på är att försöka ha högsta möjliga bröstningshöjd på fönster för att försvåra in och utpassering genom fönstret. Fönstrets placering i omslutningsytan är en avgörande faktor för hur utsatt det är och därmed vilka krav som ställs. Mest utsatta är fönster i markplan. En regel i detta sammanhang är att när ett fönster skall skyddsklassas påverkas det

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

av hur högt upp på fasaden det är beläget. För att uppnå skyddsklass 3 krävs att alla fönster vars nedre kant är belägna 4 meter till mark eller annat plan skall vara försedda med inkrypskydd. Detta kan göras på ett antal olika vis; Armerat glas, laminerat glas, polykarbonat, galler, jalusi och persienner av speciell typ. Ett annat sätt att försvåra är att ta bort fönstertrycken och eller sätta fönsterlås.

Ett exempel som dykt upp under vår undersökning är på Bergaområdet i Helsingborg där ett stort antal identiska fönster ersätts efterhand med pansarglas<sup>30</sup>.

Ett annat exempel är i Malmö där fönster belägna i markplan har förstärks med polykarbonat i stället för vanligt glas eller monterats invändig som inkrypsskydd<sup>31</sup>.

### 3.3.3 Lås och beslag

Lås och beslag är även de en svag punkt i skalskyddet. Det är speciellt viktigt att dessa monteras på ett sätt som försvårar angrepp på dem. Det gäller att följa de krav och normer som anges för ett fullgott skydd. Lås som är felaktigt monterade kan med enkelhet vridas sönder med tång. Annat att tänka på är vilken typ av gångjärn som används och hur dessa är monterade. Gångjärn som inte kan påverkas från utsidan är att föredra. Det är lämpligt att även förstärka med bakkantssäkring vilket försvårar att lyfta av dörr eller fönster.

Huvudnyckelsystem bör i största möjliga mån undvikas då det blir otroligt kostsamt om en huvudnyckel kommer på villovägar. En annan aspekt är att finns ingen huvudnyckel kan förvaltaren ej heller bli anklagad för intrånget och därmed frångå den delen av ansvaret och de kostnader det kan medföra. Som förvaltare finns det två varianter att hantera låssystem på. Antingen kan förvaltare tillhandahålla låssystem och ta det ansvaret det medför. Den andra varianten är att helt lägga över ansvaret med låssystem på hyresgästen som exempelvis Wihlborgs<sup>32</sup> i Malmö gjort.

---

<sup>30</sup> Bråhagen, Thomas. Wihlborgs Fastighets AB

<sup>31</sup> Davidsson, Jens. Fastighets AB Briggen

<sup>32</sup> Bråhagen, Thomas. Wihlborgs Fastighets AB



### 3.3.4 Sammanfattning mekaniskt skalskydd

Det är viktigt att inte bara stirra sig blind på en del i skalskyddet utan att se till helheten för det är som bekant så att ingen kedja är starkare än den svagaste länken. En vanlig svag länk är nödutrymningsvägar då dessa alltid måste gå att öppna inifrån. Det gäller hela tiden att försöka ligga steget före tjuven och hålla sig uppdaterad över vilka produkter som erbjuds på marknaden samt vad försäkringsbolagen rekommenderar och ställer krav på.

Som förvaltare gäller det att se till helheten. Det räcker inte att ersätta den dörr eller det fönster som varit utsatt för åverkan. Ofta finns ett flertal av samma typ i samma fastighet och följaktligen blir dessa angripna nästa gång<sup>33</sup>.

### 3.4 Ytermiljö

Det många glömmar när man diskuterar området säkerhet kan vara enkla saker och som kanske många ej tänker på. Man kan med mycket små medel göra förändringar i sin när- och ytermiljö för att både påverka säkerheten vilket även kan dra med sig att de anställda känner sig säkrare.

En bra start är att se över hur insynsskyddet för fastigheten ser ut. Om det är svårt att se in på området så blir det enkelt för den tjuv som tagit sig in att jobba och röra sig relativt ostört där inne. Det är viktigt med en ren och städad ytermiljö, speciellt intill fasaden. En rörig miljö möjliggör att någon kan använda sig av saker till hjälp vid intrånget och att de kan skymma insynen mot fastigheten. En rörig ytermiljö underlättar inte bara för tjuven. Den försvårar även att konstatera hur händelseförloppet sett ut i det enskilda fallet.

#### 3.4.1 Inhägnad

Staket eller pallisader är väldigt bra för att hålla tjuven ute för det utgör ett hinder men det är ändå relativt enkelt att få en bra insikt över området. Det som nästan samtliga intervjupersoner tog upp var också att det är att föredra om larmindikator finns så långt ut i skalskyddet som möjligt. Syftet är att upptäcka inbrottstjuven i ett tidigt stadium av intrånget.

Bert Ekstrand på Länsförsäkringar talade om att likna säkerheten med en rysk docka. Med detta menar han att det i idealfallet skall ges möjlighet till tidig upptäckt och många skal som

---

<sup>33</sup> Davidsson, Jens. Fastighets AB Briggen

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

en eventuell tjuv måste forcera innan han når stöldbegärlig egendom. En annan viktig egenskap med en inhägnad är att det begränsar tjuvens möjlighet till flyktvägar samt att den försvårar möjligheten till att avlägsna egendom från fastigheten.

### 3.4.2 Belysning

Ett enkelt knep är att se över belysningen på området och eventuellt investera i lampor med rörelsedekare då detta distraherar eventuellt besök på fastigheten och tjuven måste göra en bedömning om det är någon mer än honom som uppmärksammat den tända lampan. Tjuvar bedriver en ljusskygg verksamhet då de ofta jobbar med mörker som skydd, ”syns man inte så finns man inte”. Punkter som man anser vara svaga i sitt skalskydd kan förstärkas med en god belysning.

### 3.4.3 Vegetation

När det gäller insyn är det inte bara inhägnaden och belysning som bör beaktas. En säker yttermiljö omfattar även vegetationen på fastigheten. Det gäller även att se över grönområden och annan växtlighet i och i anslutning till fastigheten, i synnerhet när det finns större buskage. Buskage kan vara vackert men även här så underlättar man för eventuella tjuvar, så det gäller att ansa buskaget så att det fungerar som dekoration men inte hindrar insynen. Detta är en löpande process då växtligheten förändras från år till år.

### 3.4.4 Sammanfattning yttermiljö

Åtgärder med yttermiljön kostar relativt lite men man ska vara medveten när man gör det att man inte stoppar alla tjuvar utan kanske bra hindrat några. Åtgärderna skall inte ses som ett fullgott skydd. Framför allt inte var för sig, men dessa är viktiga komplement till larm och andra lösningar. Varje åtgärd som görs kan leda till färre påhälsningar av obehöriga. Slutligen så kan man med fördel gå ihop ett par företag eller organisationer inom ett närliggande område och se över hur man kan samverka för att förhindra brott, läs mer under rubriken samverkan.

### **3.5 Egenkontroll**

För att öka sin fastighetssäkerhet är det inget krav att anlita extern kompetens utan mycket går att göra i egen regi. Som tidigare nämnts är det fantasin som är den begränsande faktorn. Många grundläggande saker går lätt att identifiera och åtgärda på egen hand. Fördelen är naturligtvis att begränsa företagets kostnader vilket är speciellt viktigt för mindre aktörer. Inledningsvis är det lämpligt att utse en lämplig person på företaget som blir säkerhetsansvarig och som tar sig an det löpande säkerhetsarbete. Fördelen med att ha en eller flera säkerhetsansvariga är att de kan sätta sig in i gällande regler och praxis.

I det löpande säkerhetsarbetet bör en checklista upprättas för den individuella fastigheten, detta underlättar hela säkerhetsarbetet, även uppföljningen (se även bilaga 5). Det är även viktigt att tänka på att inte helt lita på att andra ska göra allt jobb åt en och luta sig tillbaka när någon åtgärd är utförd utan det gäller att ha en regelbunden kontroll och uppföljning. En annan viktig punkt är att ständigt vara med och se vad som händer i branschen då inbrottstjuvar blir allt mer raffinerade<sup>34</sup>. Egenkontrollen är i många avseende en grundpelare i riskanalysen (se rubrik riskanalys). Den mest påtagliga skillnaden är att riskerna inte värderas eller vägs in i någon form.

### **3.6 Riskanalys**

När man hör ordet riskanalys så får man ofta tanken att en sådan kan vara väldigt omfattande och komplicerad, och att man även måste ta en speciell konsult hjälp för att lösa detta. Oftast gör man en egen analys utan att tänka på det. När man kommer så långt att någon form av säkerhetsåtgärd skall vidtas är redan en mindre analys gjort. Det är ofta i detta läge påtänkt vilka säkerhetsbrister som finns.

Redan när ställning tas till frågan om konsult hjälp skall användas görs en bedömning över hur omfattande de brister som identifierats är. I detta läge är det en idé att se över vilka möjligheter och vilken kompetens som finns inom den egna organisationen att tillgå. Om erforderlig kompetens saknas kan i regel försäkringsbolagen bidra med idéer och synpunkter. Anses det att ett fullgott skydd ändå inte uppnås bör speciell kompetens anlitas. Din egen fantasi är i regel den begränsande faktorn. Naturligtvis är även erfarenheter en viktig del i säkerhetsarbetet.

---

<sup>34</sup> Lindberg, Alf. GASAB

Det bör tänkas på att inte sälja ut allt säkerhetstänkande från organisationen utan ständigt själv se över sitt säkerhetssystem. Även att nyttja system på tilltänkt sätt är viktigt. En annan viktig del i säkerhetsarbetet är att på den enskilda arbetsplatsen är att få varje enskild individ att öppna ögonen och vara medvetna om säkerheten samt att uppmärksamma på eventuella brister i denna.

### 3.6.1 Riskanalys i praktiken

Riskanalyser kan göras på olika sätt, allt från en snabb reflektion till en omfattande utredning. Svenska stöldskyddsföreningen identifierar nio olika steg vid en genomförande av en riskanalys. De nio stegen är<sup>35</sup>:

1. Nulägesbeskrivning
2. Identifiera risker
3. Värdera riskerna
4. Fastställa risknivåer
5. Notera befintligt skydd
6. Föreslå viljeriktning och nivå för säkerheten/policyn
7. Föreslå säkerhetshöjande åtgärder
8. Upprätta förslag på handlingsplan
9. Rapportera för beslut

Naturligtvis räcker det inte med att bara genomföra en riskanalys. Erfarenheterna och resultatet av denna bör väl dokumenteras. Det bör tas ställning till om och vilka förändringar som skall implementeras i skalskyddet och organisationen. Slutligen bör en eller flera säkerhetsansvariga utses för att ansvara för en kontinuerlig uppföljning och kontroll görs. Det gäller i detta skede att inte bara se till vad man har utan även till hur omvärlden förändras och därmed även hotbilden<sup>36</sup>.

---

<sup>35</sup> SSF, Praktisk säkerhet

<sup>36</sup> Davidsson, Jens. Briggen.

### 3.7 Exempel på säkerhetshöjande åtgärder

- Undvik att placera datorer och annan stölbegärlig utrustning synligt och lättåtkomligt från utsidan, framförallt där öppningsbart fönsters underkant är mindre än 4 m till annat utvändigt plan. Om detta är fallet bör fönster förses med galler eller motsvarande<sup>37</sup>.
- Ett annat sätt att försvåra obehörigas inträde är att ta bort fönstertrycken och ersätta dessa med fönsterlås, samt att i så stor utsträckning som möjligt använda sig av envägsskruvar<sup>38</sup>.
- Försvåra bortförandet av stölbegärlig egendom genom stöldmärkning och fastmontering.
- I lokaler där larm finns så bör larmdetektering vara utplacerad så långt ut i skalskyddet som möjligt. Tidig upptäckt är att föredra. Exempelvis larmat staket eller larmad fönster och dörr<sup>39</sup>.
- Vid val av bevakningsbolag välj ett bolag med större resurser för att undvika effekterna vid skenlarm<sup>40</sup>.
- Det är viktigt att inte glömma bort yttermiljön, se till att en god belysning finns, reparera trasiga armaturer, gärna i kombination med rörelsedetektorer. Klipp ner buskage för att skapa god insyn på fastigheten för att det ska bli lättare att upptäcka ett eventuellt inbrott.
- Använd fantasin, tänk dig in i tjuvens roll, hur vill du inte ha det? Små insatser kan ge stor effekt.
- Försvåra möjligheterna till fasadklättring, exempelvis stuprör, träd, föremål i närheten av fastigheten<sup>41</sup> (Se även bilaga 4).
- I industriområden finns det stora fördelar med företagssamverkan, se rubriken samverkan.
- Montering av mekaniska reläer på säkerhetsgaller och utrymnings vägar för att kunna låsa dessa när kontoret stängs samt att även på detta sätt förhindra den mänskliga faktorn att någon glömmer göra sin sak<sup>42</sup>.

---

<sup>37</sup> SSF200:3

<sup>38</sup> Davidsson, Jens. Briggen

<sup>39</sup> Ekstrand, Bert. Länsförsäkringar

<sup>40</sup> Bråhagen, Thomas. Wihlborgs

<sup>41</sup> Davidsson, Jens. Briggen

<sup>42</sup> Lindberg, Alf. GASAB

### 3.7.1 Märkning och inventering

Ett gammal och beprövat sätt att motverka inbrott är att märka tillhörigheter. Märkningen medför inte att tillhörigheterna blir mindre värda för ägaren eller nästkommande ägare. Märkningen medför dock att tjuvens intresse svalnar något då det är svårare att sälja stöldgodset via en hälare. Att märka sina tillhörigheter är inget nytt påfund utan är ett gammalt och vanligt förekommande sätt att visa tillhörigheten. Redan i unga år får man märka exempelvis sina böcker och andra personliga tillhörigheter. Inte kanske för att stöldrisken är så omfattande men för att förhindra att de kommer bort, de ger även en adresslapp för bortkomna saker. Märkning kan vara bra för att minska stölder inom företaget om man till exempel kombinerar detta med inventarielistor så att det finns register över vad som skall finnas var och i vilken omfattning. En annan bra faktor med märkning är att om någon blir gripen med egendom som är märkt är det lättare att identifiera stöldgodset och binda tjuven till brottet<sup>43</sup>.

---

<sup>43</sup> Knutsson, Johannes (1984)

## 4 Resultat av undersökningen

---

**N**edan följer en resultatsammanställning av de intervjuer som genomfördes med Briggen, Wihlborgs och Vasakronan.

---

### 4.1 Hur pass bra känner ni till de olika säkerhetsklasserna?

*Beskrivning/tolkning:*

Frågan syftar till att ge en uppfattning om intervjupersonernas grundläggande kunskaper om säkerhetsklasserna.

*Resultat:*

Samtliga företag hade en grundläggande uppfattning om vad säkerhetsklasserna omfattade. Företagen poängterade även att säkerhetsklasserna spelade en underordnad roll och att de i stället följer de krav som försäkringsbolag och hyresgäst ställer. Det enda av de tillfrågade företagen som uppgav att de aktivt och jobbade med vidareutbildning av personal i säkerhetsfrågor var Briggen.

### 4.2 Var lägger ni er säkerhetsnivå/säkerhetsarbete? Varför lägger ni er säkerhetsnivå där den ligger?

*Beskrivning/tolkning:*

Frågan syftar till att ta reda på vilket skalskydd som tillhandhålls av fastighetsägaren och tanken bakom varför nivån ligger där den gör, det vill säga vilken strategi företaget har.

*Resultat:*

Svaren från de intervjuade parterna var väldigt entydigt. Samtliga svarade att det beror på fall till fall. Företagen tillhandahåller en grundnivå som ungefär motsvarar säkerhetsklass 2. Utöver detta är det en diskussion mellan företaget och hyresgästen. Hyresgästens krav baseras i regel på de krav som i sin tur ställs på denna från försäkringsbolagen. Kraven grundas på olika faktorer t.ex. var lokalen är belägen i huset och vilken typ av verksamhet är det som bedrivs. Det är svårt att stänga ut tjuven helt utan oftast så kan man bara fördröja denna. Slutligen så beror det ju även på hur långt kontraktstiden är när man förhandlar om vem som skall betala vad och hur man lägger upp detta. Utöver detta uppgav samtliga intervjupersoner att vem som stod som ansvarig vid eventuellt inbrott var

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

en känslig fråga. Exempelvis om en fastighetsägare står för säkerhetsarbetet, har denne då försummat sitt åtagande vid ett eventuellt inbrott?

Briggen nämnde även att man måste se till hotbilden och hur fastigheten är uppbyggd idag. De menar även att hotbilden och utsattheten hos företag inte beror så mycket på det geografiska läget utan vilken typ av verksamhet man har.

### ***4.3 Kan man inte se säkerhetsarbetet som en konkurrensfördel?***

*Beskrivning/tolkning:*

Inledningsvis var författarnas uppfattning att fastighetsägare gjorde väldigt lite med säkerhetsarbete, vi undrade varför. Vi ville även se om det som gjordes var av goodwill skäl eller konkurrensskäl.

*Resultat:*

Det konstaterades att intervjupersonerna inte såg säkerhetsarbetet som någon egentlig konkurrensfördel på grund av två huvudsakliga anledningar. Som vanligt spelar alltid pengar en avgörande roll och i detta fall även ansvarsfrågan. Företagen menade att säkerhetsarbetet i sig inte skapade en konkurrensfördel utan det är relationen som skapas mellan företag och hyresgäst vid säkerhetsarbete som skapade konkurrensfördelar. Företagen påpekade dock att de arbetade aktivt med säkerheten i speciellt utsatta områden. Wihlborgs och Briggen ser att det kan bli en motsatt effekt. Eftersom det är väldigt kostsamt med säkerhetsarbete och utslaget på en m<sup>2</sup>-kostnad vilket medför att lokalerna blir dyrare och därmed inte lika attraktiva.

### ***4.4 Känner ni till något exempel på företag i samverkan mot brott?***

Deltar ni i något?

Vilka erfarenheter har ni från detta?

Kan ni tänka er att ingå ett nätverk av detta slag?

Om ja, vilka för och nackdelar ser ni?

*Avsikt med frågan:*

Tanken är att se om företagen arbetar över företagsgränserna för att skapa en tryggare miljö för sina hyresgäster. Syftet var även se hur de i så fall gjorde detta och deras erfarenheter med dessa.

*Resultat:*

Både Briggen och Wihlborgs samverkar i denna typ av projekt bland annat framgick det att båda i Helsingborg var engagerade i samma projekt på Bergaområdet.



## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

Ur säkerhetssynpunkt har de goda erfarenheter från denna typ av projekt, de sa även att man kan få ner kostnaderna för bevakning med en stor upphandling där en aktör står för hela bevakningen. En annan erfarenhet var att det är svårt att motivera hyresgäster att vara med på denna typ av investering om inte alla deltar. Kontentan blir att de betalande även står för bevakningskostnader som alla tar del av, även de som valt att inte ingå i projektet. Med andra ord vill dessa inte heller vara med och betala. En annan erfarenhet är att det är väldigt svårt att engagera alla fastighetsägare där det i vissa områden finns fastighetsägare som inte har de ekonomiska medlen att driva denna typ av projekt. Ofta tar dessa mindre aktörer kostnaden när inbrottet redan inträffat. Briggen nämnde även att de försökt starta liknade projekt i Malmöregion där intresset från hyresgäster och polis varit nära obefintligt. Briggen tror att det krävs en större inbrottsvåg som incitament för att starta upp ett liknande projekt i Malmö. En av de största fördelarna med denna typ av projekt är att det är ett utmärkt sätt att bygga och vårda relationer mellan företagen och dess hyresgäster.

### ***4.5 Hur arbetar ni för att förebygga/förhindra/försvåra inbrott i era fastigheter?***

*Avsikt med frågan:*

Få kunskap i vad fastighetsägaren gör på eget initiativ för att förbättra skalskyddet i fastigheten.

*Resultat:*

Även här finns stor entydighet i svaren, fastighetsägarna försöker påverka yttermiljön för att försvåra inbrott. Detta kan vara att försvåra eller omöjliggöra fasadklättring, hålla rent och snyggt samt att klippa buskar och dylikt. När det gäller att göra större investeringar för att förbättra spelar kontraktstiden en avgörande roll samt vilken relation de har till hyresgästen. Ett exempel som gavs av Briggen och Wihlborgs var att om de upptäckte en konstruktionsdetalj som var extra svag eller utsatt försöker de att i största i möjliga mån förbättra dessa. Det kan röra sig om en viss typ av produkt som finns i fastigheten där samtliga av denna typ efterhand ersätts.

Vasakronan hade som strategi att försöka avskaffa traditionella nyckel- och kodsystäm för att ersätta dessa med antingen ”tag”-system eller intelligenta kortläsare för att förhindra att obehöriga har tillgång till nyklar eller koder. Med ett ”tag”-system menas i stället för att

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

öppna en dörr med nyckel används ett elektroniskt chip som läses av vid entrén och identifierar personen. Fördelen är att bortkommen ”tag” lätt kan spärras.

### **4.6 Varför samarbetar ni inte mer med detta tillsammans med era kunder?**

*Avsikt med frågan:*

Återigen var författarnas uppfattning att lite gjordes och ville utreda varför.

*Resultat:*

Undersökningen har visat att fastighetsägarna gör ett ganska omfattande arbete. Det har även kommit fram under undersökningen är att det inte är fastighetsägarna som negligerar problemet utan det är hyresgästerna som är gränssättande och är sällan villiga att ta en extra kostnad innan de blivit drabbade av inbrott och skadegörelse. Vasakronan nämnde även att de mer än gärna hjälpte till med know-how och kunde även rekommendera lämpliga entreprenörer till sina hyresgäster. Vasakronan har även minst en gång om året ett så kallat målmöte med sina hyresgäster där oklarheter eller önskemål kan ventileras.

### **4.7 Hur fungerar kommunikationen mellan kund/fastighetsbolag/vaktbolag?**

*Avsikt med frågan:*

Vi ville undersöka huruvida fastighetsägarna ansåg att hyresgästens problem även kunde anses vara eller bli fastighetsägarens problem.

*Resultat:*

Samtliga intervjuade företag har likvärdiga lösningar. Under kontorstid vänder sig hyresgästen till respektive hyresvärd där denna tar sig an problemet. Efter kontorstid finns jourtjänst tillgänglig via något vaktbolag som anlitas av företaget. Jourtjänsten löser dock sällan problemen mer än provisoriskt utan rapporterar vidare till respektive fastighetsbolag som tar sig an problemet för att skapa en mer permanent lösning.

### **4.8 Vilka åtgärder vidtas vid skadegörelse/inbrott från er sida?**

För ni statistik på detta?

*Avsikt med frågan:*

Frågan syftar till att ta reda på hur fastighetsägarna arbetar för att motverka upprepade utsatthet.

*Resultat:*

Vilka åtgärder som vidtagits beror på hur omfattande skador som uppkommit vid inbrottet och var man i det enskilda fallet anser att ansvaret ligger. Är det skalskyddet som varit

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

undermåligt eller ligger det på hyresgästens ansvar? Resonemanget är att är det något föremål i lokalen som föranlett inbrottet är det således hyresgästens försäkring som skall täcka kostnaderna.

Det enda av företagen som för någon form av statistik på detta är Wihlborgs som vid var enskilt fall gör en rapport. Anledningen till att de andra företagen inte för statistik är att de anser att efter någon form av förbättring blir statistiken missvisande och därmed inte lika tillämpbar.

### ***4.9 Om kunden vill ha ökad säkerhet hur går ni då tillväga?***

Vem gör vad och hur fördelas kostnaderna?

*Avsikt med frågan:*

Avsikten är att utreda hur villiga företagen är att göra förbättringar samt vem som står för vilka kostnader.

*Resultat:*

Samtliga företag svarade att det skiljer från fall till fall, och de ständigt är i ett samspel med hyresgästen där det utreds och förhandlas om vad som skall göras och hur kostnaderna ska fördelas. En annan bidragande faktor är längden på hyresgästens kontrakt. Har hyresgästen ett kort kontrakt så är fastighetsföretagen mindre villiga att ta kostnaderna.

Wihlborgs påpekade att de har ett samarbete med Securitas och på grund av detta kan erbjuda sina kunder rabatterade priser hos detta vaktbolag.

### ***4.10 Varför tar ni inte mer hänsyn till säkerheten redan i projekteringsfasen vid nyproduktion och större renoveringar?***

*Avsikt med frågan:*

Utreda hur pass genomgående företagens säkerhetsarbete genomsyrar fastighetens livscykel.

*Resultat:*

Samtliga intervjuade svarade att de försökte påverka säkerheten i så stor utsträckning som möjligt utan att det leder till allt för omfattande merkostnader för projektet. Som alltid handlar det om vem som står för kostnaderna men de poängterar att det blir billigare ju tidigare förändringarna sker i projekteringsfasen. En annan aspekt är att det jobbar mer med denna fråga nu jämfört med förr. Detta beror på att det inte i lika stor omfattning

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

spekulationsbyggs som det gjordes förr. I och med detta så är kunden med mycket tidigare i byggfasen och kan påverka säkerhetsaspekterna efter krav och önskemål. Detta leder ofta till lägre kostnader för kunden.

### ***4.11 Vad kan/gör ni som fastighetsförvaltare göra för att öka säkerheten utan att det leder till kostnadsökningar för kunden?***

Kan ni ge några exempel på vad ni gjort?

Har ni sett några direkta resultat av dessa förändringar?

*Avsikt med frågan:*

Att utreda hur aktivt fastighetsägarna arbetar med preventiv säkerhet utan att detta är initierat av hyresgäst samt att utreda vilket ansvar fastighetsägarna tar för säkerheten.

*Resultat:*

Det framgick att alla kostnader i slutändan drabbar kunden, men samtliga påpekade att kostnader som kan härledas till gemensamma utrymmen står de fastighetsägande företagen för, exempelvis ta bort cylindrar, installera skyddsörrar, nycklar i hiss samt montera brytskydd på entréer. Samtliga av företagen arbetar med att förbättra/förändra ytermiljön för att påverka möjligheterna för en inbrottstjuv. Ett intressant fenomen som kom upp var att alla påpekade att man aldrig kan stänga en tjuv ute om denne bestämt sig för att ta sig in men man kan hindra/påverka frekvensen av de impulsiva ”smash and grab” inbrotten. Dessa förekommer oftast när fastigheten ligger nära cykelbanor, gångbanor eller motsvarande. En annan punkt som kom fram vid intervjuerna var att de inte gillade tanken med galler och staket eller ”gated communities” då de inte tyckte att områdena blir speciellt gästvänliga, men att de tyvärr var rädda för att utvecklingen mer gick i den riktningen. Ett exempel på detta är pallisadstaket då det togs upp att om man ser detta rakt framifrån ser det öppet och fint ut med ser man det från sidan ser det ut som en mur vilket kan upplevas tråkigt.

### ***4.12 Övrigt***

*Avsikt med frågan:*

Ge företagen en möjlighet att komplettera eventuella brister i intervjufrågorna.

*Resultat:*

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

Briggen och Wihlborgs poängterade att det är viktigt att man inte bara har ett skydd. Det är bättre ju tidigare man har första skyddet t ex först staket för att sedan stöta på ytterligare ett skydd, exempelvis larm eller fönstergaller i kombination med larm. Företagen nämnde även att ofta får en tjuv inte så långa straff. I Sverige tror vi inte på långa fängelsestraff. Det är dock så enkelt som att när en tjuv är inlåst under en längre tid så kan han i alla fall inte begå brott under den tid han är inlåst. Statistik visar på att återfallsförbrytare är vanligt förekommande.

En stor skillnad gällande tankesättet inom fastighetssäkerhet är vilken typ av lokal det är. Exempelvis så framkom det ett helt annat sätt att arbeta när man sysslar med butikslokaler då denna verksamhet är väldigt beroende av exponering av produkter i skyltfönster, även efter stängningstid. Detta medför att en butik kanske är beredda att ta kostnaderna med ett antal ”smash and grab” för att slippa galler eller laminerade rutor. Laminerade rutor har den negativa egenhet att ljuset kan speglas i glaset, det vill säga att dessa blir mindre transparenta. En annan viktig punkt är att det alltid måste se välkommande ut i butikerna och har man för rigorös säkerhet kan man eventuellt mista kunder då lokalen ej är lika tilltalande att besöka.

### 5 ANALYS

---

*F*öljande kapitel kommer att ge en jämförelse mellan lagstiftning för brandsäkerhet respektive fastighetssäkerhet och brister i BBR. Kapitlet kommer även att omfatta investeringsmotivation.

---

Ett problem som konstaterats under denna utredning är att personer och företag i allmänhet negligerar inbrottssäkerheten kring sin verksamhet då det är svårt för många att se de risker som finns och de stora kostnadspåföljder detta kan medföra. En intressant jämförelse är att jämföra inbrottssäkerheten med till exempel brandsäkerhet. Detta tror vi beror på att ett par anledningar. Den största är att det finns klara regler och lagar som styr hur brandsäkerheten ska utformas för att bli godkänd enligt BBR. En annan anledning är att det inte går att förutspå ett eventuellt brandförlopp och vilka kostnadspåföljder detta medför vilket inte gäller för inbrottssäkerhet.

En aspekt är även vilka personskador som ett eventuellt brandförlopp kan medföra, denna aspekt har påverkat hur brandsäkerheten ser ut och den motiverar även att anlita speciella brandkonsulter för att utforma denna. En ytterligare anledning till att inbrottssäkerhet inte nämns i till exempel BBR kan bero på att det i regel inte föranleder till personskador och att det är väldigt svårt att uppskatta eventuella kostnader för ett eventuellt inbrott. Ett inbrott för med sig mycket annat som inte går att värdera så som all den informationen som kan försvinna och är väldigt tidskrävande att återskapa. Många går med tanken ”det händer aldrig mig”.

#### **5.1 Investeringsmotivation**

Under denna utredning så har vi kommit underfund med att det är väldigt svårt att motivera såväl fastighetsägare som hyresgäster till en investering för att öka säkerheten över den miniminivå som försäkringsbolagen ställer krav på. Detta beror i mångt och mycket på att det är svårt att beräkna en pay-back-tid på säkerhetsinvestering då det inte med säkerhet går att bevisa hur många brott investeringen har förhindrat och vad vilka kostnader dessa hade genererat. Detta antagande ligger linje vad Hans Wermdalen skriver<sup>44</sup>.

---

<sup>44</sup> Wermdalen, Hans. (1992)

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

Försäkringsbolagen ger sällan något incitament för att förbättra skalskyddet och säkerheten i allmänhet genom till exempelvis sänkta försäkringspremier eller en lägre självrisk.

För att uppnå en kostnadseffektiv säkerhetsinvestering finns det enligt SSF ett samband mellan skadekostnader och skyddskostnader. Tanken är att ställa frågan; Hur länge är det intressant att förbättra skyddet? När uppnås bästa skydd till lägsta kostnad och när är det oekonomiskt att förbättra skyddet med aktuell risknivå? Det gäller att försöka hitta det läge i praktiken där kurvorna för skyddskostnad och skadekostnad möts. Det skall även tas hänsyn till verksamheten, exempelvis kräver värdedepåer en skyddsnivå utöver det vanliga och får därmed dras med högre skyddskostnader.

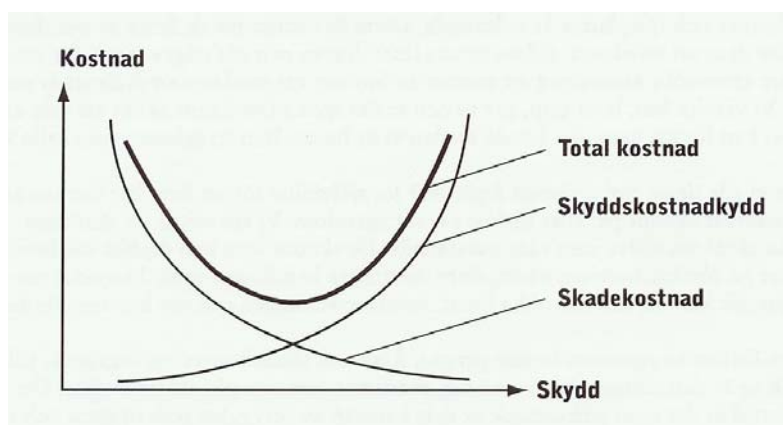


Fig. 3. Sambandet mellan skyddskostnader och skadekostnader.

Källa: SSF, 2005

Ett konkret exempel på vad som kan bli utfallet vid en säkerhetsinvestering är Djäkneparkskolan i Norrköping där det investerats 115000kr i kameraövervakning. Resultaten av detta är att skadegörelsen på skolan har sjunkit från 115000kr till 5 – 10000kr om året<sup>45</sup>. I detta fallet är pay-back-tiden ovanligt kort. Det går dock inte att påvisa att allt beror på kamerorna, det kan till exempel även bero på att skadegörelsen utgjorts av elever som slutat på läroverket. (Se även artikel på SDS)

<sup>45</sup> Andersson, Marita (2006)

### 6 SLUTSATSER

---

*Slutsatserna i denna rapport redovisas i detta kapitel och är en generalisering av fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler där vi identifierat 5 olika parter och deras roll i en god fastighetssäkerhet. Utifrån den information som tidigare redogjorts i rapporten har vi på ett kortfattat vis svarat på frågeställningen. Kapitlet avslutas med reflektion/diskussion om våra egna slutsatser.*

---

#### 6.1 De 4 parterna

Inom detta område kan man göra en grov förenkling genom att definiera fyra olika parter för att uppnå en god säkerhetsnivå. Det är viktigt att sträva mot en god arbetsmiljö till en så låg kostnad som möjligt samt att minimera de driftstörningar som ett inbrott medför. Ett inbrott medför inte bara en driftstörning utan kan även leda till osäkerhet bland anställda men inte minst medför ett inbrott onödiga kostnader och merarbeten för de drabbade.

De olika parterna definierar vi som, fastighetsägare, hyresgäst, försäkringsbolag, säkerhetsbolag. Det finns även en femte part i detta sammanhang, nämligen tjuven. Tjuven berörs i allra högsta grad av hur pass väl de övriga parterna arbetar, därför är det viktigt att de fyra parterna även sätter sig in i tjuvens situation, allt för att göra en lokal ointressant ur tjuvens perspektiv.

##### 6.1.1 Fastighetsägare

Fastighetsägaren har en väldigt svår roll i detta säkerhetsarbete beroende på följande anledningar. Fastighetsägaren vill i så stor utsträckning som möjligt hyra ut alla sina lokaler vilket leder till, om man bortser från det geografiska läget, att han är tvungen att ha en låg kvadratmeterkostnad för sina lokaler. Detta leder till att fastighetsägarna enbart försöker upprätthålla minimikraven för säkerhet, vanligen klass 2. Om en fastighetsägare tar på sig ett större åtagande med avseende på säkerhetsaspekten ökar även ansvaret på honom i väldigt stor omfattning. Fastighetsbranschen är en väldigt föränderlig där verksamheten i lokalerna ofta förändras och därmed även riskbilden och säkerhetskraven.

Resonemanget i branschen är att det bland annat medför betydande ökning av försäkringspremierna samt en mycket större juridisk ansvar. Ett exempel är vid ett eventuellt



## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

inbrott kan frågan komma från hyresgästen om inte fastighetsägaren har försummat säkerhetsarbetet och att de borde stå för större del av återställandearbetet. Vi är dock medvetna om att fastighetsägarna arbetat aktivt med inblandade parter för att uppnå säkrare miljö och god relation med dessa.

### 6.1.2 Försäkringsbolag

Det är lite olika hur försäkringsbolagen arbetar, men deras krav grundar sig på SSF200:3 men tolkas olika från fall till fall. Försäkringsbolagen har även olika erfarenheter som står till grund för deras tolkningar av det enskilda fallet så som geografiskt område och typen av verksamhet i lokalen. Även ut mot kund arbetar bolagen olika, exempelvis besiktigar somliga bolag försäkringsobjektet innan något inträffat för att se att kraven uppfylls av försäkringstagaren medan andra endast besiktigar efter eventuellt inbrott för att i detta läge konstatera om försäkringstagaren uppfyllt de ställda kraven.

### 6.1.3 Hyresgäst

Oftast läggs en stor del av säkerhetsarbetet på hyresgästen men som regel är allt förhandlingsbart med fastighetsägaren, hyresgästen kan alltid få det han önskar bara han betalar sin del av de kostnader som en ökning av säkerheten medför. En anledning till att fastighetsägaren är villig till att ta en del av kostnaderna kan vara goodwill. Får hyresgästen för stora problem med obehöriga finns risken att de söker sig en annan lokal vilket medför merkostnader för hyresgäst såväl som för fastighetsägare.

### 6.1.4 Säkerhetsbolag

I vissa utsatta områden krävs det i speciella fall insatser. Där inte skalskyddet och larm är tillräckligt för att hålla obehöriga borta kan det vara nödvändig med anlita ett säkerhetsbolag. Det är viktigt att välja ett bolag som har tillräckliga resurser för att täcka behovet även vid de mest utsatta tillfällena, exempelvis vid många olika simultana larm. I större företagsområden är det en god idé att gå ihop ett antal olika företag i samverkan för att ha en väktare ständigt stationerad på området på icke kontorstider (se även rubriken samverkan).

### 6.2 *Slutsats av frågeställning*

- Kan man genom investeringar påverka inbrottsfrekvensen på kommersiella fastigheter?

*Författarnas slutsats:*

Detta är fullt möjligt, det gäller dock att anpassa sitt säkerhetsarbete efter typ av verksamhet, behovet samt hotbilden. Görs inte detta kan förvisso ett bra skalskydd uppnås men inte till rimlig kostnad. En annan aspekt är att det kan göras väldigt mycket utan att det medför omfattande kostnader så som att se över ytermiljö och egna rutiner. Är man osäker på vilka svaga punkter som finns på fastigheten och vad som bör göras kan det vara bra att genomföra en utförlig riskanalys.

- Vilka åtgärder kan vidtas och vilka effekter får dessa?

*Författarnas slutsats:*

Det enda som begränsar är fantasin och vilka resurser som står till buds så som kapital och kunskaper. Första intrycket spelar en avgörande roll. En ordnad och prydlig ytermiljö spelar en viktig roll då detta till stora delar om det är bra utfört ökar risken för upptäckt för tjuven. Det medför även att spontana ”smash and grab” inbrott kan minskas. Skalskydd är naturligtvis en mycket viktig punkt vilket kan förbättras på många vis, exempelvis galler och inkrypsskydd. Skalskyddet skall även anpassas så att verksamheten i minsta möjliga mån påverkas negativt.

Det är olika problematik beroende på om det är industri- eller kontorslokal gentemot butikslokaler. I den sistnämnde så kan ett utförligt skalskydd ge en ogästvänlig miljö och på så vis vara negativ för verksamheten. En bra metod är att jämföra sitt säkerhetsarbete med en ”rysk docka”. Det vill säga många skal som måste passeras innan kärnan nås, det vill säga den stöldbegärliga egendomen. Larm bör om möjligt finnas i dockans första skal för att möjliggöra tidig upptäckt.

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

- Vilket skalskydd tillhandahåller fastighetsägarna?

*Författarnas slutsats:*

Generellt sett tillhandahåller fastighetsägaren ett skalskydd som ungefär motsvarar skyddsklass 2. Som regel kräver försäkringsbolagen ett skalskydd med högre skyddsklass vilket innebär att hyresgästen själv eller i dialog med fastighetsägaren måste komplettera detta.

- Vad kan fastighetsägaren göra för att förbättra säkerheten utan att hyran påverkas?

*Författarnas slutsats:*

Alla kostnader drabbar hyresgästen antingen direkt eller indirekt. Dock anser de inblandade parterna att allmänna ytor ligger på fastighetsägarens åtagande. Detta kan vara saker som brytskydd på dörrar, tillsyn av ytermiljön, initiera och organisera företag i samverkan mot brott etc.

### **6.3 Reflektion/Diskussion**

Det finns mycket att göra inom området säkerhet och olika åtgärder för med sig olika effekter. Denna typ av åtgärder med att ge en ökad fastighets säkerhet kan bidra till att fastighetsägaren kan erbjuda kunden en säker och trygg arbetsmiljö vilket skapar mervärde för kunden. Säkerhetsförhöjande investeringar kan leda till oönskade synergieffekter, exempelvis lägre omflyttningsfrekvens och bättre förhandlingsläge vid kontraktsskrivning. Detta bör och kan göras utan att de anställda upplever att de jobbar i en ”bunker”.

Anmärkningsvärt i sammanhanget är att det enda som måste samordnas är den skyldighet enligt lag som finns när det gäller skydd mot olyckor eller brand. Ett exempel på detta är att i Boverkets byggregler (BBR94) anges ett antal konstruktionsmässiga egenskaper som måste uppfyllas för att en byggnad ska vara godkänd. BBR ställer dock inga krav på byggnads-konstruktionen hur motståndskraftig en byggnadsdel måste vara för att ha ett erforderligt inbrottskydd. Görs antagandet att ingen vill ha inbrott i sin lokal och därför får beställare på eget initiativ tillse att en god säkerhet skapas? Detta är något som vi anser borde utredas vidare.

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

Vi har identifierat ett antal nyckelord som bör finnas som ett mantra för att uppnå en god fastighetssäkerhet, dessa är; fantasi, återkommande kontroller, uppföljning och ”ryska dockan”-principen. En genomgående enkelhet för att uppnå en användarvänlighet och ha en hög funktionalitet och livslängd.

Det är även viktigt att informera berörda parter om vad som gäller för dem, hur de ska hantera säkerhetslösningar och om det finns något som kräver speciell uppmärksamhet.

## KÄLLFÖRTECKNING

### *Litteratur*

- Hartman, Jan (1998) *Vetenskapligt tänkande*, Studentlitteratur, Lund.
- Knutsson, Johannes (1984) *Operation märkning – ett sätt att förebygga inbrott?* BRÅ, Stockholm
- Patel, Runa & Davidsson, Bo (1991) *Forskningsmetodikens grunder*, Studentlitteratur, Lund.
- Svenska stöldskyddsföreningen *Praktisk säkerhet*.
- Svenska stöldskyddsföreningen (1994) SSF200:3 Regler för mekaniskt inbrottskydd.
- Svenska stöldskyddsföreningen (2005) *Säkerhetsguiden nr1 2005*.
- Wermdalen, Hans (1992) *Säkerhetsboken 1992*, Studentlitteratur, Lund.

### *Muntliga källor*

- Vasakronan, marknadsområde Malmö syd.  
Mats Ingman, Fastighetsförvaltare  
Personlig intervju 2006-05-03
- Wihlborgs Fastigheter AB  
Thomas Bråhagen, Fastighetschef.  
Personlig intervju 2006-04-18
- Briggen Fastighets AB i Öresund  
Jens Davidsson, Kundvärd  
Personlig intervju 2006-04-12
- GASAB inbrottskydd AB  
Alf Lindberg  
Persolig intervju 2006-04-06
- Länsförsäkringar Malmö  
Bert Ekstrand & Jimmy Månsson  
Personlig intervju 2006-04-04
- Svenska StöldskyddsFöreningen SSF  
Jan-Peter Alm  
Telefonintervju 2006-04-04

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

### **Internetkällor**

<a href="http://www.bra.se/extra/pod/?action=pod_show&amp;module_instance=8&amp;id=45&amp;statsType=100&amp;statsCounty=12&amp;Year=2005">http://www.bra.se/extra/pod/?action=pod_show&amp;module_instance=8&amp;id=45&amp;statsType=100&amp;statsCounty=12&amp;Year=2005</a>	2006-04-26
<a href="http://www.gasab.se/">http://www.gasab.se/</a>	2006-05-09
<a href="http://www.trygghansa.se/04Foretag/Page8097.html">http://www.trygghansa.se/04Foretag/Page8097.html</a>	2006-04-04
<a href="http://www.ssf.nu/">http://www.ssf.nu/</a>	2006-05-09
<a href="http://www3.lansforsakringar.se/Skane/Privat/Om_oss/Bolagsfakta/default.htm">http://www3.lansforsakringar.se/Skane/Privat/Om_oss/Bolagsfakta/default.htm</a>	2006-05-09
<a href="http://www.briggen.se/">http://www.briggen.se/</a>	2006-05-09
<a href="http://www.wihlborgs.se/wihlborgs_694.aspx">http://www.wihlborgs.se/wihlborgs_694.aspx</a>	2006-05-09
<a href="http://www.vasakronan.se/templates/PageWhiteRightColumn.aspx?id=2127">http://www.vasakronan.se/templates/PageWhiteRightColumn.aspx?id=2127</a>	2006-05-09
<a href="http://www.kammarkollegiet.se/risk/Sakerhetsrond.pdf">http://www.kammarkollegiet.se/risk/Sakerhetsrond.pdf</a>	2006-05-10

### **Tidskrifter**

Länsförsäkringar, division sak (2002) Att förebygga och hantera skador ock kriser i företaget.

Trygghansa, säkerhetsteknik (2005) Råd och anvisningar för att förebygga inbrott på bygg-  
arbetsplats.

Trygghansa, säkerhetsteknik (2005) Kort om upprepad utsatthet.

Brottsförebyggande rådet, Kort om upprepad utsatthet, November 2004.

Andersson, Marita (2006) *Jakten på vandalerna*, S.O.S Sydd och Säkerhet, nr 2, 2006

Fürstenberg, Claes (2006) *Fler skolor vill ha kameraövervakning*, <http://sydsvenskan.se>

## BILAGOR

### 1. SSF 200:3 Mekaniskt inbrottsskydd i korthet.

För kompletta kravspecifikationer hänvisas till SSF200:3, Utgiven 1994( OBS! Denna sammanställning redovisar bara exempel på lösningar. I vissa fall krävs att kraven i en lägre skyddsklass innefattas i kraven för en högre skyddsklass.)

SSF 200:3 redovisar kraven i tre skyddsklasser: I grova drag är indelningen gjord efter principen att skyddsklass 1 är det allmänna villkor som gäller för verksamheter med ingen eller ringa mängd begärlig egendom, skyddsklass 2 är det särskilda villkor som gäller för verksamhet med större mängd begärlig egendom än skyddsklass 1 och skyddsklass 3 är det särskilda villkor som gäller för verksamhet med huvudsaklig inriktning på begärlig egendom.

Det grundläggande inbrottsskyddet är ett bra mekaniskt skydd. Detta kan uppnås genom att lokalerna görs motståndskraftiga så att de är svåra att forcera. Anordningar, produkter eller konstruktioner som ingår i inbrottsskyddet skall vara funktionsdugliga och i gott skick samt vara monterade på rätt sätt.

<b>Krav enligt SSF 200:3</b>	<b>Skyddsklass 1</b> (ingen eller ringa mängd begärlig egendom)	<b>Skyddsklass 2</b> (större mängd begärlig egendom)	<b>Skyddsklass 3</b> (huvudsaklig inriktning på begärlig egendom)
<b>Väggar, golv tak</b> Omslutningsyta (upp till 4 m från mark eller annat ståplan)	Betong, minst 75 mm Sten, minst 120 mm Lättbetong, minst 150 mm Regelkonstruktion; dubbla byggskivor + 0,8 mm stålplåt + dubbla byggskivor.	Betong, minst 100 mm Sten, minst 200 mm Lättbetong, minst 250 mm Regelkonstruktion: dubbla byggskivor + 1.0 mm stålplåt + dubbla byggskivor.	Betong, minst 100 mm Sten, minst 250 mm Lättbetong - uppfyller ej kraven Regelkonstruktion: dubbla byggskivor + 2,0 mm stålplåt + dubbla byggskivor.
<b>Dörrar</b> Glas i dörrenhet bör undvikas. Ev glas kräver samma skydd som gäller för fönster	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inbrottsskyddade dörrar i dörrklass I enligt SS 81 73 45</li> <li>Inbrottsskyddande dörrar enligt SS-ENV 1627 i klass 2. Dörrar skall monteras enligt tillverkarens monteringsanvisningar.</li> <li>Dörrförstärkning av befintlig dörr. Stålplåt på båda sidor, sammanlagt minst 1 mm</li> <li>Gallergrind enligt SSF Norm för galler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inbrottsskyddade dörrar i dörrklass 2 enligt SS 81 73 45</li> <li>Inbrottsskyddande dörrar enligt SS-ENV 1627 i klass 3. Dörrar skall monteras enligt tillverkarens monteringsanvisningar.</li> <li>Dörrförstärkning av befintlig dörr. Stålplåt på båda sidor, Ena sidan minst 1 mm</li> <li>Gallergrind enligt SSF Norm för galler.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inbrottsskyddade dörrar i dörrklass 3 enligt SS 81 73 45</li> <li>Inbrottsskyddande dörrar enligt SS-ENV 1627 i klass 4. Dörrar skall monteras enligt tillverkarens monteringsanvisningar.</li> <li>Gallergrind enligt SSF Norm för galler</li> </ul>
<b>Industriportar</b> (ljusinsläpp kräver inkrypningskydd)	Stålplåt på båda sidor, sammanlagt minst 1 mm	Stålplåt på båda sidor, sammanlagt minst 1 mm.	.....
<b>Brandventilator</b> (andra öppning)	Stängd och reglad från insidan - eller inkrypningskydd *)	Lucka av plast eller glas ska ha inkrypningskydd *)	Inkrypningskydd. *)
<b>Fönster</b> Ska uppfylla funktions- och kvalitetsföreskrifterna i tillämplig svensk standard jämte Boverkets Byggregler	Öppningsbara fönster i omslutningsytan skall vara stängt och invändigt reglat Ventilationsfönster ovan dörr får vara öppet om det har inkrypningskydd. *) Istället för glas godtas minst 6 mm polykarbonat	Öppningsbara fönster skall antingen vara låsta med intygat fönsterlås eller annan låsanordning, eller ha inkrypningskydd. *) Nyckeln får ej lämnas kvar i låset. (SS 3620, klass A) Ventilationsfönster ovan dörr tar vara öppet om det har inkrypningskydd Istället för glas godtas 6 mm polykarbonat vid storlek under 1 m <sup>2</sup> , eller 9 mm vid större fönster	Fönster skall vara skyddade med inkrypningskydd *)
<b>Lås och beslag</b>	"Godkänd låsenhet*" - lås i lägst klass 3 enligt SS 3522 - slutbleck i lägst klass 3 enligt SS 3522 - Dörr av trä skall ha dörrförstärkningsbehör, lägst klass 4 enligt SS 3522	"Godkänd låsenhet"" - lås i lägst klass 3 enligt SS 3522 - slutbleck i lägst klass 3 enligt SS 3522 - Dörr av trä skall ha dörrförstärkningsbehör, lägst klass 4 enligt SS 3522	2 st "Godkända låsenhet*" - lås i lägst klass.3 enligt SS 3522 - slutbleck i lägst klass 3 enligt SS 3522 ev. dörrförstärkningsbehör, lägst klass 4 enligt SS 3522

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

### **2. Berga/Väla Vaktens rapport för April 2006**

Denna månad har det ökat med EU-mopeder på nätterna ett antal egendomliga bilar som har varit på märkliga ställen vilka vi störde bort. Vi avbröt ett pågående inbrott på lilla garnisionsgatan, men tyvärr så genomfördes det tre stycken inbrott på Berga där gärningsmännen bla. stal datorer och skärmar.

1/4	Två stycken inbrott på Ekslingan, ej Securitas kunder.
7/4 kl.01.00	Låst en öppen körgrind på Mörsaregatan.
10/4 kl.23.30	En mopedist visade intresse för företag på Muskötgatan den försvann från Berga efter ett par minuters bevakning.
11/4 kl.01.30	Inbrott på Garnisionsgatan, en ruta i entrédörren var krossad, inget tillgripet. Skyddsglasning utförd.
kl.23.50	En mopedist påträffades körandes omkring på Karbingatan, han flydde över gräsmattorna mot Väla södra.
12/4 kl.01.00	Låste glömd körgrind på Mörsaregatan.
14/4 kl.19.40	Inbrott på Kastellgatan, krossat fönster på entrédörr. Dator tillgripen. Polisen tillkallad
15/4 kl.22.40	Två mopeder med fyra ungdomar körde omkring på Florettgatan och Mörsaregatan. De försvann mot Mariapark hållet.
20/4 kl.01.00	Låste en körgrind på Mörsaregatan. Kontroll av innergåden.
21/4 kl.19.35	En röd EU moped med en grönklädd man och en svartklädd man med huva, körde omkring på Kastellgatan. Försvann sedan raskt mot Kadettgatan.
kl.23.15	Strestracing på Ekvändan Marknadsvägen på Väla. Ca. 60 bilar närvarande. Anmält till Polisens LKC, men kom ej till platsen.
22/4 kl.01.00	Låste samma grind på Mörsaregatan igen, kunden meddelad. En mörkblå Golf eller Passat känd av polisen körde omkring på Florettgatan och Garnisionsgatan, den försvann ut på E4 an.
24/4 kl.01.30	En känd bil upptäcktes på Bilprovningens parkering, den försvann snabbt från platsen. Polisen meddelad.
kl.21.00	Securitas hundbil upptäckte ett pågående inbrott på Lilla Garnisionsgatan gärningsmännen flydde bort på EU mopeder, skyddstäckning utfördes. Inget tillgripet. Polisen kom till platsen.
26/4 kl.03.00	Lagade ett stort hål i stängslet bakom Bilprovningen i till Prenad.
27/4 kl.01.15	Två män i färd med att stjäla kopparkablar ur avfallcontainrar på Florettgatan vid väg 111. De cyklade bort från Berga efter att Bergaväktaren hade stört dem en längre stund.
28/4 kl 01.35	Inbrott på Ekslingan, en kortläsare stulen och fönster krossat. Skyddstäckning utfördes. Polis kom till platsen.



### 3. Exempel på motståndskraft på säkerhetsdörr.

Exempel på hur motståndskraftig en säkerhetsdörr av nyare typ är. Som synes är dörren fullständigt demolerad, den har dock uppfyllt sitt syfte att stänga obehöriga ute. Bilderna visar att båda kolvarna har forcerats. Det som håller kvar dörren på plats är hakreglarna. Bilder visar även att väggen utgörs av rejäla betongväggar, hade dessa varit träregelväggar hade tjuven troligen kommit in i lägenheten. Källa: Lindberg, Alf. GASAB.

Tvåfunktionslås +tillhållarlås.



Dörrens nederkant, intakt hakregellås.



Tillhållarlås



Tvåfunktionslås



#### 4. Exempel på åtgärder för att försvåra fasadklättring

Exempel på hur man enkelt och billigt kan göra för att försvåra fasadklättring. Bilderna visar hur Fastighets AB Briggen i Öresund gjort på Fastigheten Murman 8 i Malmö.

Före



Efter



Före



Efter



## 5. Checklista

Detta är ett utdrag ur Kammarkollegiets förslag på säkerhetsrund. De punkter som nämns är de som anses relevant för rapporten<sup>46</sup>.

### Säkerhetsrund

Byggnad, anläggning (namn/beteckning)	Referens (Nr)	S-kl
Adress/geografisk belägenhet	Datum	Utförd av

#### Metodbeskrivning

Genom en säkerhetsrund klarlägger man den befintliga säkerhetsnivån på en arbetsplats eller i en anläggning med fokus på fysiskt skydd och informationssäkerhet. Resultatet bestäms till stor del av besiktningsmannens kunskaper och erfarenheter av skydds- och säkerhetsarbete.

Säkerhetsrund genomförs dels som okulärbesiktning och funktionskontroll av anordningar, dels genom intervjuer.

Besiktningsmannen går systematiskt igenom objektet utifrån de punkter som är tillämpliga på nedanstående checklista. Checklistan kan användas elektroniskt och har expanderande fält.

Besiktningresultatet kan ligga till grund för omedelbara åtgärder eller för en mer ingående riskanalys.

#### Checklista – Fysisk säkerhet (A) och Informationssäkerhet (B)

0	Allmänt	Brist / Åtgärd
0.1	Säkerhetsansvar på plats	
0.2	Regelbunden information om risker och skydd kopplat till den egna arbetssituationen	
0.3	Ordning och reda	
0.4	Stöldmärkning, märkningssystem och inventarieförteckning	
0.5	Rutiner för rapportering av incidenter / säkerhetshändelser	

<sup>46</sup> [www.kammarkollergiet.se](http://www.kammarkollergiet.se) 2006-05-10

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

<b>A 1</b>	<b>Yttre miljö/omgivning</b>	<b>Brist / Åtgärd</b>
A 1.1	Ensligt läge	
A 1.2	Våld/skadegörelse	
A 1.3	Närhet till farlig verksamhet	
A 1.4	Tät vegetation	
A 1.5	Inhägnader, stängsel	
A 1.6	Övervakningskameror	
A 1.7	Yttre belysning	
A 1.8	Container, uppställning	
A 1.9	Lagring utomhus	
<b>A 2</b>	<b>Lastkajer</b>	<b>Brist / Åtgärd</b>
A 2.1	Uppställning av gods	
A 2.2	Skärmtak (branddetektorer)	
<b>A 3</b>	<b>Fasader</b>	<b>Brist / Åtgärd</b>
A 3.1	Yttervägg, brandsäkerhet	
A 3.2	Yttervägg, mekaniskt inbrottsskydd	
A 3.3	Öppningar (se/gå till punkt A 5 och A 6)	
A 3.4	Byggnadsställningar	
<b>A 4</b>	<b>Tak</b>	<b>Brist / Åtgärd</b>
A 4.1	Yttertak, brandsäkerhet	
A 4.2	Yttertak, mekaniskt inbrottsskydd	
A 4.3	Öppningar (se/gå till punkt A 7 och A 8)	
<b>A 5</b>	<b>Entrédörrar och portar</b>	<b>Brist / Åtgärd</b>
A 5.1	Montering, infästning	
A 5.2	Lås och slutbleck	
A 5.3	Bakkantsäkring (utåtgående dörr)	
A 5.4	Spanjoletter och slutbleck	
A 5.5	Kantreglar och slutbleck	
A 5.6	Dörrförstärkningsbehör	
A 5.7	Utrymningsbehör	
A 5.8	Glasad dörr (synlig inre öppningsknapp)	
A 5.9	Skalskydd/larm (se/gå till punkt A 13)	

## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

<b>A 6</b>	<b>Fönster- och glaspartier</b>	<b>Brist / Åtgärd</b>
A 6.1	Montering, infästning	
A 6.2	Säkerhetsruta	
A 6.3	Galler, jalusi (inkrypningsskydd)	
A 6.4	Kompletteringslås och beslag	
A 6.5	Skalskydd/larm (se/gå till punkt A 13)	
<b>A 7</b>	<b>Takluckor och fönster</b>	<b>Brist / Åtgärd</b>
A 7.1	Montering, infästning	
A 7.2	Kompletteringslås och beslag	
A 7.3	Inkrypningsskydd	
A 7.4	Skalskydd/larm (se/gå till punkt A 13)	
<b>A 13</b>	<b>Inbrottslarm</b>	<b>Brist / Åtgärd</b>
A 13.1	Skalskydd/larm	
A 13.2	Överfallslarm (se/gå till punkt A 17.6)	
A 13.3	Skötsel och underhåll (instruktioner, avtal)	
A 13.4	Larmöverföring, insatstid	
A 13.5	Avtal med larmmottagaren	
<b>A 14</b>	<b>Bevakning</b>	<b>Brist / Åtgärd</b>
A 14.1	Yttre bevakning (rondering)	
A 14.2	Inre bevakning (rondering)	
A 14.3	Bevakningsplan och instruktion	
A 14.4	Åtgärdsrutin vid larm	
A 14.5	Skyddsobjekt i fred enl. SFS 1990:217	

### **6. Intervjufrågor till företag.**

- Hur pass bra känner ni till de olika säkerhetsklasserna?
- Var lägger ni er säkerhetsnivå/säkerhetsarbete? Varför lägger ni er säkerhetsnivå där den ligger.
- Kan man inte se säkerhetsarbetet som en konkurrensfördel?
- Känner ni till något exempel på företag i samverkan mot brott.
  - Deltar ni i något?
  - Vilka erfarenheter har ni från detta?
  - Kan ni tänka er att ingå ett nätverk av detta slag?
  - Om ja, vilka för och nackdelar ser ni?
- Hur arbetar ni för att förebygga/förhindra/försvåra inbrott i era fastigheter?
- Varför samarbetar ni inte mer med detta tillsammans med era kunder?
- Hur fungerar kommunikationen mellan kund/fastighetsbolag/vaktbolag?
- Vilka åtgärder vidtas vid skadegörelse/inbrott från er sida?
  - För ni statistik på detta?
- Om kunden vill ha ökad säkerhet hur går ni då tillväga?
  - Vem gör vad och hur fördelas kostnaderna?
- Varför tar ni inte mer hänsyn till säkerheten redan i projekteringsfasen vid nyproduktion och större renoveringar?
- Vad kan/gör ni som fastighetsförvaltare göra för att öka säkerheten utan att det leder till kostnadsökningar för kunden?
  - Kan ni ge några exempel på vad ni gjort?
  - Har ni sett några direkta resultat av dessa förändringar?
- Övrigt

### ***7. Intervju med Länsförsäkringar,***

Tisdagen den 4 april 2006 genomfördes en intervju på Länsförsäkringars kontor på Lugna gatan i Malmö. Vi intervjuade Jimmy Månsson och Bert Ekstrand, vilka båda arbetar som skadeförebyggare och teknikstöd. Som skadeförebyggare för kommersiella fastigheter genomför de en besiktning av alla försäkringsärenden för att hitta dessa brister i skalskyddet och de föreslår även åtgärder mot dessa.

Intervjun gav oss en fingervisning om att det som regel inte är fastighetsägare som gör de stora investeringarna med avseende på skalskyddet. Vanligen tillhandahåller fastighetsägaren ett skalskydd av klass 2. Det förekommer även frekvent att, även om skalskyddet i sig håller en acceptabel nivå så finns det ofta brister, exempelvis ej godkända låskolvar. Dessa brister i skalskyddet är i regel den väg in i lokalen som används av obehöriga. Bert uppgav även att den tekniska utvecklingen av olika skalskydd går väldig fort, fortare än SSF hinner ta ställning till huruvida olika produkter uppfyller SSF's krav och normer. Detta har bland annat medfört att SSF-200 är lite till åren kommen och skulle behöva en uppfräschning. Jimmy och Bert gav oss ett antal tips på olika företag som jobbar aktivt med att förbättra sitt skalskydd, de gav oss även förslag på olika produkter och företag inom området som kan vara intressant i vår undersökning.

### **8. Intervju med GASAB**

Torsdagen den 6 april 2006 intervjuades Alf Lindberg på GASAB. Alf berättade lite om olika typer av produkter som fanns på marknaden och hur han upplevde att dom fungerade ute i verkligheten samt delade med sig av de erfarenheter han fått genom åren.

Vi började med att gå igenom lite + & - med olika typer av produkter. Angående den nya tekniken med att spruta ut rök i lokalen för att minska eller helt plocka bort tjuvens möjlighet att se och agera, erfarenheten visade att det var en bra produkt när det gällde att tjuven inte skulle kunna ta så mycket men en nackdel var att det tar tid att ventileras ut denna rök. Detta medför att när polisen kommer till platsen kan det vara svårt att fastslå vart tjuven befinner sig om han flyr eller gömmer sig inne i röken. På området kameraövervakning så var det även här lite upp och ner menade han. Antagligen så avskräcktes en hel del tjuvar men det har visat sig att en kamera kan vara svår att använda som bevismaterial eftersom man kan hävda att någon manipulerat med filmen med all ny teknik. Men något han tyckte var en bra sak till en liten kostnad vara att montera upp belysning med rörelsedekare för som han uttryckte sig, ”*tjuvar är väldigt ljusskygga*”. Att använda olika attrapper för att stoppa tjuven råder det delade meningar huruvida de var bra eller ej. Alf tycker inte att man skulle urvattna trovärdigheten hos vissa produkter för då minskar originalets verkan. T.ex. att sätta upp klistermärken av olika slag kan till slut leda till att man ej vet vilka som är sanna eller ej då helt enkelt provar. Då uppstår en skada på de seriösa varumärkena vilken kanske i annat fall inte skulle inträffa. Enligt Alf så finns det lite olika saker man borde göra för att öka säkerheten för sitt objekt, först och främst var det att använda sin fantasi och försöka tänka sig in i hur tjuven tänker och försöka försvåra för honom så mycket som möjligt. Det är väldigt svårt att stoppa alla utan att göra enorma investeringar men man kan stoppa merparten. Bara genom detta har man gjort en stor besparing. Alf nämnde att man skulle dela in säkerheten i olika skal där man skulle börja så långt ut som det bara gick och i kärnan så skulle larmet sitta. På detta vis försvåras man för tjuven att komma ända in till värdefull egendom innan polis eller väktare kommer till platsen. Det kom upp en annan punkt, nämligen att det är ju inte bara att försvåra för tjuven att ta sig in utan man kan tjäna på att även göra det svårt för honom att ta sig därifrån, då gör du det lättare för polis att hinna dit samt kanske även helt förhindra påhållningen. Det finns många olika lösningar på hur man går tillväga med detta. Inledningsvis kan man börja med ett staket av något slag, detta kan vara försett med taggtråd på toppen, eller med el och larm integrerat i staketet. Ytterligare kan man även sätta upp hinder för fordon vilka hindrar dessa från att ta sig in på området. Något som Alf tyckte att alla borde göra för att bli mer uppmärksamma



## Fastighetssäkerhet i kommersiella lokaler

över hur den egna säkerheten ser ut var att föra checklista. Slutligen kom vi in på den ständigt återkommande problematiken angående hur man kan säkra upp utrymningsvägar utan att ta bort deras funktion vid eventuell fara. En annan sak är varför man inte tar med säkerheten redan vid nyproduktion när man redan då tänker på andra installationer som el, tele och data. Det skulle spara mycket pengar i ett senare skede för den som skall nyttja lokalen. T.ex. en enkel sak som att lägga in tomrör i väggarna när man bygger eller gör större renoveringar för att slippa framtida kabeldragningar vid installation av larm. En annan faktor man kan ta med i detta resonemang är arkitektens roll i det hela, varför tar inte denna mer hänsyn till vilken typ av verksamhet det är och vilken säkerhet denna kräver. Ett bra exempel som Alf tog upp var vid byggnationer av skolor och utbildningslokaler som har datasalar kommer man på tanken med att ha galler fönster först efter den första stöden ägt rum viket då blir mycket mer kostsamt för verksamheten.