

# Att hyra ett hem i Sverige – förstahand, andrahand och de långa köerna

---

## Berättelse

---

### Att hyra i stället för att äga

För många som flyttar till Sverige är en av de första stora frågorna var man ska bo. En vanlig boendeform är hyresrätten, alltså en bostad som man hyr i stället för att äga. Man betalar en hyra varje månad till den som äger huset och behöver inte låna pengar av en bank för att kunna flytta in. Men alla hyreskontrakt är inte lika, och skillnaderna mellan dem säger en hel del om hur den svenska hyresmarknaden fungerar och vilka rättigheter en hyresgäst har.

### Den trygga formen: förstahandskontrakt

Den form som ger mest trygghet är förstahandskontraktet. Då hyr man bostaden direkt av hyresvärden, det vill säga den som äger fastigheten. Ett sådant kontrakt löper oftast tills vidare och saknar alltså ett bestämt slutdatum. Så länge hyresgästen betalar i tid och tar hand om lägenheten finns en rätt att bo kvar, även om huset säljs till en ny ägare. Den rätten kallas besittningsskydd och räknas som en hörnsten i skyddet för hyresgäster. Det är hyresvärden, inte hyresgästen, som måste ha goda skäl för att avtalet ska kunna sägas upp.

### Köernas verklighet

Tryggheten har dock ett pris i form av tid. I många städer, särskilt de större, är efterfrågan på hyresrätter betydligt högre än antalet lediga lägenheter. Den som vill ha ett förstahandskontrakt ställer sig därför i en bostadskö och samlar kötid, ofta hos en kommunal bostadsförmedling. Hur länge man får vänta varierar mycket mellan olika orter och områden, men i de mest eftertraktade lägena kan det handla om flera år. För den som just har kommit till landet, utan tidigare kötid, kan vägen till ett eget förstahandskontrakt därför kännas lång.

### Andrahand – en snabbare väg med svagare skydd

Just därför väljer många att till en början hyra i andra hand. Vid ett andrahandskontrakt hyr man inte av husägaren, utan av någon som själv hyr eller äger bostaden och hyr ut den vidare. Sådana avtal gäller ofta en kortare, bestämd tid, och skyddet är svagare än vid ett förstahandskontrakt. Den som vill hyra ut sin bostad i andra hand måste dessutom nästan alltid ha tillstånd – av hyresvärden om det är en hyresrätt, eller av bostadsrättsföreningen om det är en bostadsrätt. Får man nej kan frågan i en del fall prövas av hyresnämnden, en myndighet som avgör tvister på bostadsområdet. Att hyra ut utan tillstånd kan få allvarliga följder för den som hyr ut.

### Därför är hyran inte helt fri

En sak som ofta förvånar nyanlända är att en hyresvärd inte får ta ut vilken hyra som helst. I stället bygger hyressättningen på ett system som kallas bruksvärde. Grundtanken är att likvärdiga lägenheter ska ha ungefär samma hyra, oavsett vem som äger dem. Hyrorna förhandlas i regel

kollektivt mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen, alltså en organisation som företräder hyresgäster. På så sätt ska en enskild hyresgäst slippa stå ensam mot en stor hyresvärd och skyddas mot orimliga höjningar.

## Ett system byggt på balans

Den svenska hyresmarknaden kan alltså beskrivas som en balans mellan trygghet och tillgång. Reglerna ger den som väl har ett förstahandskontrakt ett starkt skydd, men samma trygghet bidrar också till att lägenheterna byter hyresgäst långsamt och att köerna blir långa. För den som är ny i Sverige är det därför klokt att tidigt ta reda på hur kön fungerar på just den ort där man bor – och att vara försiktig med andrahandsavtal som verkar oklara eller för dyra.

## Ordlista

ORD	FÖRKLARING
boendeform	ett sätt att bo, till exempel att hyra eller att äga
hyresrätt	en bostad som man hyr i stället för att äga
hyresvärd	den som äger fastigheten och hyr ut bostäder
fastighet	en byggnad med tillhörande mark
tills vidare	utan bestämt slutdatum
besittningsskydd	hyresgästens rätt enligt lag att bo kvar
hörnsten	något grundläggande och mycket viktigt
efterfrågan	hur många som vill ha något som finns i begränsad mängd
kötid	den tid man har stått och väntat i en kö
bostadsförmedling	en ofta kommunal verksamhet som förmedlar lediga bostäder
eftertraktad	som många vill ha
tillstånd	ett formellt lov att göra något
bostadsrättsförening	de boende som tillsammans äger ett hus med bostadsrätter
hyresnämnden	en myndighet som avgör tvister om bostäder
bruksvärde	systemet som avgör hur hög hyran får vara
likvärdig	av ungefär samma värde eller kvalitet
kollektivt	tillsammans, för en hel grupp på en gång

## Läsförståelsefrågor

---

1. Vad är gemensamt för alla hyresrätter enligt texten?
  1. Att man äger en del av lägenheten.
  2. Att man betalar för att bo där utan att vara ägare.
  3. Att kommunen alltid är hyresvärd.
2. Vad innebär det att ett förstahandskontrakt löper "tills vidare"?
  1. Att det måste förnyas varje år.
  2. Att det fortsätter utan ett bestämt slutdatum.
  3. Att hyresvärden kan säga upp det när som helst utan skäl.
3. Varför nämner texten att rätten att bo kvar gäller "även om huset säljs till en ny ägare"?
  1. För att visa hur starkt besittningsskyddet är.
  2. För att en ny ägare alltid höjer hyran.
  3. För att hyresgästen då genast måste flytta.
4. Vad är huvudskälet till de långa köerna enligt texten?
  1. Att man i Sverige inte vill bygga nya hus.
  2. Att fler vill ha hyreslägenhet än det finns lediga.
  3. Att kötiden alltid räknas i månader, inte år.
5. Vad krävs för att hyra ut sin bostad i andra hand?
  1. Ingenting, det får man göra helt fritt.
  2. Oftast ett godkännande från hyresvärden eller bostadsrättsföreningen.
  3. Ett beslut av riksdagen.
6. Stämmer påståendena med texten? Svara **ja**, **nej** eller **det står inte i texten**.
  1. Vid ett andrahandskontrakt hyr man direkt av fastighetsägaren.
  2. Besittningsskyddet gäller den som har ett förstahandskontrakt.
  3. Hyran sätts helt fritt av varje hyresvärd.
  4. Hyresnämnden kan i vissa fall pröva om någon får hyra ut i andra hand.
  5. Det är gratis att stå i en bostadskö.
  6. Hyresgästföreningen är en organisation som företräder hyresgäster.
7. Förklara med egna ord vad besittningsskydd betyder och varför det är viktigt för en hyresgäst.
8. Beskriv två skillnader mellan ett förstahandskontrakt och ett andrahandskontrakt.
9. Vad är grundtanken bakom bruksvärdessystemet? Förklara med egna ord.
10. Vad kan en person som är ny i Sverige göra för att hitta någonstans att bo medan hen väntar i kö? Svara med stöd i texten.

11. Texten säger att tryggheten “har ett pris i form av tid”. Vad menas med det? Hur hänger det starka skyddet ihop med de långa köerna?
12. Varför kan det vara bättre för en enskild hyresgäst att hyran förhandlas kollektivt av en förening än att var och en förhandlar själv? Motivera.
13. Sista delen kallar marknaden “en balans mellan trygghet och tillgång”. Förklara med egna ord vad den balansen innebär och varför den kan vara svår.

## Facit

1. 1. Att man betalar för att bo där utan att vara ägare.
2. 1. Att det fortsätter utan ett bestämt slutdatum.
3. 1. För att visa hur starkt besittningsskyddet är.
4. 1. Att fler vill ha hyreslägenhet än det finns lediga.
5. 1. Oftast ett godkännande från hyresvärden eller bostadsrättsföreningen.
6. 1. nej (man hyr av någon som själv hyr eller äger bostaden, inte av fastighetsägaren) b) ja  
c) nej (hyran följer bruksvärdessystemet) d) ja e) det står inte i texten (texten säger inget om vad det kostar att stå i kö) f) ja
7. Exempel på svar: Besittningsskydd betyder att hyresgästen har rätt att bo kvar i sin bostad så länge hen sköter sig, även om huset byter ägare. Det är viktigt eftersom man då inte kan bli tvingad att flytta utan goda skäl och kan känna trygghet i sitt hem.
8. Exempel på svar: (1) Med förstahandskontrakt hyr man direkt av hyresvärden, med andrahandskontrakt hyr man av någon annan som själv hyr eller äger bostaden. (2) Förstahandskontraktet gäller oftast tills vidare och ger starkt skydd, medan andrahandskontraktet ofta gäller en kortare tid och ger svagare skydd.
9. Exempel på svar: Grundtanken är att lägenheter som är ungefär lika bra ska ha ungefär lika hög hyra, oavsett vem som äger dem. Då kan hyran inte sättas hur högt som helst.
10. Exempel på svar: Hen kan hyra i andra hand under tiden. Det går ofta snabbare än att vänta på ett förstahandskontrakt, men man får räkna med en kortare tid och ett svagare skydd och bör vara försiktig med oklara avtal.
11. Exempel på svar: Det betyder att det starka skyddet gör att de som har en lägenhet gärna bor kvar länge, så att få lägenheter blir lediga. När få flyttar blir köerna långa, och man får vänta länge på ett eget kontrakt. Tryggheten "kostar" alltså väntetid.
12. Exempel på svar: En ensam person är svag i förhållande till en stor hyresvärd och kan ha svårt att säga emot. När en förening förhandlar för många blir hyresgästerna starkare tillsammans, och hyresvärden får svårare att ta ut en orimlig hyra.
13. Exempel på svar: Balansen innebär att reglerna både ska ge trygghet åt den som hyr och se till att det finns lediga bostäder. Den är svår eftersom mer trygghet (starkt skydd, låg hyra) kan göra att färre lägenheter blir lediga och köerna växer, medan en friare marknad kan ge fler lediga bostäder men svagare skydd.

*Bedöm öppna svar efter innehåll, inte efter exakt formulering.*

## FÖR LÄRAREN

Texten passar för arbete med samhällsord, rättigheter och skyldigheter samt enkel källkritik mot oseriösa bostadsannonser. Fråga 3 och 11–13 kräver inferens och att eleven väger samman olika delar av texten. Tema: hur den svenska hyresmarknaden fungerar och hur hyresgäster skyddas. Lyft gärna att texten medvetet undviker exakta kötidssiffror (“flera år”, “varierar mycket”), eftersom kötiderna skiljer sig kraftigt mellan orter. Bra utgångspunkt för att jämföra med elevernas egna erfarenheter och för att öva på att uttrycka avvägningar (å ena sidan / å andra sidan).

## Diskussionsfrågor

- Texten beskriver en avvägning mellan trygghet för den som hyr och tillgång på lediga bostäder. Hur tycker du att samhället borde väga dessa två mot varandra?
- Långa bostadsköer kan göra det svårt för nyanlända att etablera sig. Vilka konsekvenser kan det få, och vad skulle kunna göras åt det?
- Att hyra i andra hand är vanligt men ger svagare skydd. Vilka risker bör man känna till, och hur kan man skydda sig innan man skriver på ett avtal?
- I Sverige förhandlas hyrorna ofta kollektivt. Diskutera fördelar och nackdelar med att förhandla tillsammans i stället för var och en för sig.
- **Skriv (6–8 meningar):** Jämför hur man skaffar en bostad i Sverige med hur det fungerar (eller fungerade) där du växte upp. Vad är likt och vad är olika? Avsluta med vad du själv tycker fungerar bäst, och varför.

## Källor och faktagranskning

- Hyresgästföreningen – Besittningsrätt / besittningsskydd: <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/avtal-och-juridik/besittningsratt/>
- Sveriges Domstolar (hyresnämnden) – Besittningsskydd vid andrahandsuthyrning: <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/hyra-i-andra-hand/besittningsskydd-vid-andrahandsuthyrning/>
- Sveriges Allmännyttan – Hyressättning och bruksvärde: <https://www.sverigesallmannytta.se/hyressattning-som-fungerar/>
- Bostadsrätterna – Andrahandsuthyrning i bostadsrätt (tillstånd och hyresnämnden): <https://www.bostadsraterna.se/kunskapsbanken/a/andrahandsuthyrning-i-bostadsratt>

Faktagranskad mot Hyresgästföreningen, Sveriges Domstolar (hyresnämnden), Sveriges Allmännyttan och Bostadsrätterna i juni 2026. Nyckelfakta: En hyresrätt med förstahandskontrakt hyrs direkt av hyresvärden och löper oftast tills vidare (utan slutdatum). Förstahandskontrakt ger ett starkt besittningsskydd, dvs. rätt att bo kvar så länge hyresgästen sköter sina åtaganden; det är hyresvärden som måste ha goda skäl för en uppsägning, och skyddet följer med även om fastigheten säljs. I många städer, särskilt de större, är efterfrågan högre än utbudet, vilket ger lång kötid, ibland flera år, ofta via en kommunal bostadsförmedling. Vid andrahandskontrakt hyr man av den som själv hyr eller äger bostaden, ofta under en kortare bestämd tid och med svagare skydd (besittningsskydd uppstår normalt först efter två års sammanhängande andrahandsboende och kan dessutom avtalas bort genom hyresnämnden). Att hyra ut i andra hand kräver vanligtvis tillstånd av hyresvärden (hyresrätt) eller bostadsrättsföreningen (bostadsrätt); nekas man kan frågan i vissa fall prövas av hyresnämnden. Hyran för hyresrätter sätts inte helt fritt utan följer bruksvärdessystemet: likvärdiga lägenheter ska ha ungefär samma hyra, och hyrorna förhandlas i regel kollektivt mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen. Osäkert/varierande: exakta kötider varierar kraftigt mellan orter och områden och anges därför som “ibland flera år”, inte med siffror.