

Ett eget hem – men först en lång kö

Berättelse

I Sverige bor många människor i en hyresrätt. En hyresrätt är en bostad som man hyr. Man äger den inte själv. Varje månad betalar man hyra till den som äger huset. Den personen kallas hyresvärd.

Det finns två olika sätt att hyra. Det första sättet kallas förstahandskontrakt. Då hyr man direkt av hyresvärden. Ett sådant kontrakt gäller oftast tills vidare. Det betyder att man får bo kvar så länge man vill. Man måste bara betala hyran i tid och ta hand om bostaden. Den här tryggheten kallas besittningsskydd.

Men det är inte alltid lätt att få ett förstahandskontrakt. I många städer är det lång kö. Man ställer sig i en bostadskö och väntar. Ibland måste man vänta i flera år. Ofta finns kön hos kommunen, på en bostadsförmedling.

Det andra sättet kallas andrahandskontrakt. Då hyr man inte av husägaren. I stället hyr man av en person som själv hyr eller äger bostaden. Man bor där ofta en kortare tid. Skyddet är svagare än med ett förstahandskontrakt. Den som vill hyra ut i andra hand måste först fråga om lov. Man frågar hyresvärden eller bostadsrättsföreningen.

Hyran är inte helt fri. Hyresvärden får inte ta hur mycket pengar som helst. Hyran följer regler som kallas bruksvärde. Lika bra bostäder ska kosta ungefär lika mycket. På så sätt får den som hyr ett skydd.

Ordlista

ORD	FÖRKLARING
hyresrätt	en bostad som man hyr och inte äger
hyra	de pengar man betalar varje månad för att bo
hyresvärd	den som äger huset och hyr ut bostaden
förstahandskontrakt	när man hyr en bostad direkt av hyresvärden
tills vidare	utan slutdatum; det fortsätter så länge man vill
besittningsskydd	rätten att bo kvar i sin bostad
bostadskö	en lista där man väntar på att få en bostad
bostadsförmedling	ett ställe, ofta hos kommunen, som ger ut bostäder
andrahandskontrakt	när man hyr av någon som själv hyr eller äger bostaden
bostadsrättsförening	de boende som tillsammans äger ett hus med bostäder
bruksvärde	regler för hur hög hyran får vara

Läsförståelsefrågor

1. Vad är en hyresrätt?
 1. En bostad som man köper och äger själv.
 2. En bostad som man betalar för varje månad utan att äga den.
 3. Ett hus som kommunen bygger åt alla gratis.
2. Vad betyder det att ett kontrakt gäller "tills vidare"?
 1. Att man måste flytta efter ett år.
 2. Att man kan bo kvar utan något bestämt slutdatum.
 3. Att hyran höjs varje vecka.
3. Varför kan det vara svårt att få ett förstahandskontrakt i en stor stad?
 1. För att det inte finns några hyresrätter alls.
 2. För att många väntar i kö, ibland under lång tid.
 3. För att man måste vara född i staden.
4. Vad menas med ett andrahandskontrakt?
 1. Att man hyr direkt av kommunen.
 2. Att man inte hyr av husägaren utan av någon som bor där eller hyr i första hand.
 3. Att man äger halva bostaden.
5. Stämmer påståendena med texten? Svara **ja**, **nej** eller **det står inte i texten**.
 1. Den som vill hyra ut i andra hand måste fråga om lov först.
 2. Hyresvärden får bestämma hyran helt fritt.
 3. Det kostar pengar att stå i en bostadskö.
6. Vad är skillnaden mellan ett förstahandskontrakt och ett andrahandskontrakt? Svara med egna ord.
7. Texten säger att hyran följer regler om bruksvärde. Varför är sådana regler bra för den som hyr, tror du?

Facit

1. En bostad som man betalar för varje månad utan att äga den.
1. Att man kan bo kvar utan något bestämt slutdatum.
1. För att många väntar i kö, ibland under lång tid.
1. Att man inte hyr av husägaren utan av någon som bor där eller hyr i första hand.
1. ja b) nej (hyran följer regler som kallas bruksvärde) c) det står inte i texten (texten säger inget om vad en bostadskö kostar)
- Exempel på svar: Med ett förstahandskontrakt hyr man direkt av hyresvärden och får oftast bo kvar så länge man vill. Med ett andrahandskontrakt hyr man av någon annan, ofta en kortare tid, och har ett svagare skydd.
- Exempel på svar: Reglerna gör att hyran inte kan bli hur hög som helst. Lika bra bostäder kostar ungefär lika mycket, så den som hyr behöver inte betala ett orimligt högt pris.

Bedöm öppna svar efter innehåll, inte efter exakt formulering.

FÖR LÄRAREN

Mycket praktisk vardagstext för nyanlända. Passar för att öva ord om bostad, pengar och samhälle (hyra, kontrakt, kö, tillstånd). Tema: hur hyresmarknaden fungerar och vilket skydd en hyresgäst har. Fråga 7 kräver en första enkel slutsats. Låt gärna eleverna jämföra med hur man hittar och hyr en bostad där de kommer ifrån. Påminn om att exakta kötider varierar mellan städer.

Diskussionsfrågor

- Hur hittar man en bostad där du kommer ifrån? Köar man, eller går det på något annat sätt?
- Vad tycker du är viktigast när man söker en bostad: pris, läge, storlek eller trygghet? Varför?
- Är det bra eller dåligt att hyran inte är helt fri, tror du? Tänk på både den som hyr och den som äger huset.
- **Skriv (4 meningar):** Beskriv bostaden där du bor nu. Hur många rum har den, vem bor där och vad är bra med den?

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.sverigesallmannnytta.se/hyressattning-som-fungerar/>
- Bostadsrätterna – Andrahandsuthyrning i bostadsrätt (tillstånd och hyresnämnden): <https://www.bostadsratterna.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.

Berättelser om svenskar · läromedel för svenska som andraspråk. Skapat inom Läromedelsprojektet. Senast uppdaterad 2026-06-25.