

Förstahand, andrahand och åren i kö

Berättelse

Att hitta en bostad är ofta en av de första stora utmaningarna för den som är ny i Sverige. Många bor i en hyresrätt, alltså en bostad som man hyr i stället för att äga. Men det finns olika sätt att hyra, och de ger olika mycket trygghet.

Den tryggaste formen är ett förstahandskontrakt. Då hyr man bostaden direkt av hyresvärden, det vill säga den som äger fastigheten. Ett förstahandskontrakt gäller för det mesta tills vidare, vilket betyder att det inte har något slutdatum. Så länge man betalar hyran i tid och sköter sin bostad har man rätt att bo kvar. Den rätten kallas besittningsskydd, och den är en viktig del av skyddet för hyresgäster i Sverige.

Problemet är att förstahandskontrakt kan vara svåra att få. I många städer, särskilt de större, är efterfrågan mycket högre än antalet lediga lägenheter. Därför ställer man sig i en bostadskö och samlar kötid. I vissa områden kan man behöva vänta i flera år innan man får ett erbjudande. Köerna sköts ofta av en kommunal bostadsförmedling, dit alla kan anmäla sig.

Den som inte kan vänta så länge hyr ibland i andra hand. Vid ett andrahandskontrakt hyr man av en person som själv hyr eller äger bostaden, inte av husägaren. Andrahandsboende gäller ofta under en kortare och bestämd tid, och skyddet är svagare än vid ett förstahandskontrakt. Den som vill hyra ut sin bostad i andra hand måste dessutom nästan alltid be om tillstånd, antingen av hyresvärden eller, om det är en bostadsrätt, av bostadsrättsföreningen. Säger de nej kan frågan i vissa fall prövas av hyresnämnden.

En sak förvånar ofta den som är ny i landet: hyran sätts inte helt fritt. I stället följer den ett system som kallas bruksvärde. Tanken är att likvärdiga lägenheter ska ha ungefär samma hyra, oavsett vem som äger dem. Hyrorna förhandlas ofta mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen, en organisation som företräder hyresgäster. På så sätt får den som hyr ett skydd mot att hyran blir orimligt hög.

Ordlista

ORD	FÖRKLARING
hyresrätt	en bostad som man hyr i stället för att äga
hyresvärd	den som äger fastigheten och hyr ut bostäder
fastighet	ett hus eller en byggnad med tillhörande mark
tills vidare	utan slutdatum; det fortsätter tills någon säger upp det
besittningsskydd	hyresgästens rätt att bo kvar i sin bostad
efterfrågan	hur många som vill ha något, till exempel en bostad
kötid	den tid man har stått och väntat i en kö

ORD	FÖRKLARING
bostadsförmedling	en verksamhet, ofta kommunal, som förmedlar lediga bostäder
tillstånd	ett lov att göra något
hyresnämnden	en myndighet som löser tvister mellan hyresvärd och hyresgäst
bruksvärde	ett system som styr hur hög hyran får vara
likvärdig	ungefär lika bra; av samma värde

Läsförståelsefrågor

1. Vad menar texten med att förstahandskontraktet är den "tryggaste formen"?
 1. Att det alltid har den lägsta hyran.
 2. Att man får bo kvar utan slutdatum så länge man sköter sig.
 3. Att kommunen betalar en del av hyran.
2. Vad innebär besittningsskydd enligt texten?
 1. Att man måste flytta efter en bestämd tid.
 2. Att man har rätt att stanna kvar i sin bostad om man betalar och sköter den.
 3. Att hyresvärden måste bo i samma hus.
3. Varför är det svårt att få ett förstahandskontrakt i många stora städer?
 1. Eftersom det är förbjudet att flytta dit.
 2. Eftersom det är fler som vill ha lägenhet än det finns lediga.
 3. Eftersom alla lägenheter bara hyrs ut i andra hand.
4. Vem hyr man av vid ett andrahandskontrakt?
 1. Direkt av den som äger fastigheten.
 2. Av någon som bor där eller hyr i första hand, alltså inte av husägaren.
 3. Av kommunens bostadsförmedling.
5. Stämmer påståendena med texten? Svara **ja**, **nej** eller **det står inte i texten**.
 1. Den som vill hyra ut i andra hand behöver oftast tillstånd.
 2. Hyran sätts helt fritt av hyresvärden.
 3. Köerna till förstahandskontrakt sköts ofta av en kommunal bostadsförmedling.
 4. En hyresgäst kan få lägre hyra om hen städar trapphuset.
6. Förklara med egna ord skillnaden mellan ett förstahandskontrakt och ett andrahandskontrakt.
7. Vad kan en person göra om hen står i en lång bostadskö men behöver en bostad snabbt? Svara med stöd i texten.
8. Vad är tanken bakom bruksvärdessystemet? Förklara med egna ord.
9. Texten säger att hyrorna ofta förhandlas mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen. Varför kan det vara bra för en ensam hyresgäst att en förening förhandlar åt många? Motivera ditt svar.
10. Varför kan ett förstahandskontrakt kännas tryggare än ett andrahandskontrakt för en familj som vill stanna länge? Använd texten i ditt svar.

Facit

1. Att man får bo kvar utan slutdatum så länge man sköter sig.
1. Att man har rätt att stanna kvar i sin bostad om man betalar och sköter den.
1. Eftersom det är fler som vill ha lägenhet än det finns lediga.
1. Av någon som bor där eller hyr i första hand, alltså inte av husägaren.
1. ja b) nej (hyran följer bruksvärdessystemet) c) ja d) det står inte i texten (texten säger inget om städning i utbyte mot lägre hyra)
- Exempel på svar: Med ett förstahandskontrakt hyr man direkt av hyresvärden, oftast utan slutdatum, och har ett starkt skydd att bo kvar. Med ett andrahandskontrakt hyr man av någon annan, ofta en kortare bestämd tid, och skyddet är svagare.
- Exempel på svar: Hen kan hyra i andra hand. Då slipper man vänta i kön lika länge, men man får räkna med en kortare tid och ett svagare skydd.
- Exempel på svar: Tanken är att lägenheter som är ungefär lika bra ska ha ungefär lika hög hyra, oavsett vem som äger dem. Då kan inte hyran sättas hur högt som helst.
- Exempel på svar: En ensam hyresgäst är i ett svagt läge mot en stor hyresvärd. När en förening förhandlar för många blir man starkare tillsammans, och det blir svårare för hyresvärden att ta ut en orimlig hyra.
- Exempel på svar: Ett förstahandskontrakt gäller oftast tills vidare och ger besittningsskydd, så familjen får bo kvar så länge de sköter sig. Ett andrahandskontrakt gäller ofta bara en kortare tid, så de kan tvingas flytta snart igen.

Bedöm öppna svar efter innehåll, inte efter exakt formulering.

FÖR LÄRAREN

Praktisk samhällstext som passar nyanlända elever särskilt väl. Lyft ordparen förstahand/andrahand, hyresvärd/hyresgäst och rättighet/skyldighet. Tema: hur hyresmarknaden fungerar och hur hyresgäster skyddas. Fråga 9 och 10 kräver inferens. Diskutera gärna att exakta kötider varierar mellan orter, och var källkritisk mot oseriösa andrahandsannonser. Texten undviker medvetet tvärsäkra generaliseringar ("många", "ofta", "i vissa områden").

Diskussionsfrågor

- I texten beskrivs långa bostadsköer som ett vanligt problem i större städer. Hur löser man bostadsfrågan där du kommer ifrån?
- Vilka för- och nackdelar ser du med att hyra i andra hand? När kan det vara en bra lösning, och när är det riskabelt?
- Hyran i Sverige sätts inte helt fritt. Tycker du att det är ett bra system? Vem tjänar och vem förlorar på det?

- **Skriv (4 meningar):** Tänk dig att du ska söka en bostad i en ny stad. Vilka steg skulle du ta, och vad skulle du vara extra försiktig med?

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.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.