

Hyra lägenhet

Om du ska hyra lägenhet i första hand så betyder det att du hyr direkt av fastighetsägaren. Att ha ett förstahandskontrakt är tryggt för dig som hyresgäst eftersom du i regel får hyra lägenheten på obestämd tid och omfattas av ett starkt besittningsskydd. För att få tag på ett förstahandskontrakt gäller det att leta på rätt ställen och ha tålamod eftersom det kan ta ett tag.

1. Ställ dig i bostadskö för att hitta lediga lägenheter

För att få chans att hyra lägenhet i första hand behöver du först och främst ställa dig i bostadskö hos en eller flera bostadsförmedlingar. På bostadsförmedlingens sida kan du söka efter lediga lägenheter och anmäla intresse på intressanta lägenheter.

De flesta bostadsförmedlingar har ett kösystem där dina chanser att få hyra lägenhet ökar ju längre tid du har varit registrerad på sidan. Därför bör du registrera dig så tidigt som möjligt. Vanligtvis måste du vara en viss ålder för att få registrera dig, ofta 15 eller 18 år.

Tänk på! Glöm inte att betala köavgiften och logga in på bostadsförmedlingen med jämna mellanrum. Annars riskerar du att förlora din kötid.

Något att tänka på är att det kan kosta en viss avgift per år för att få anmäla intresse på lägenheter och behålla sin köplats. Dessutom kan du behöva logga in på bostadsförmedlingen med jämna mellanrum för att behålla din köplats, oavsett om du aktivt letar lägenhet att hyra eller samlar kötid inför framtiden.

Försök ta genvägar i bostadskön

Att hyra en lägenhet i förstahand kan vara svårt när det förekommer långa kötider. Det finns dock kryphål på hur du kan hyra en lägenhet trots få köpoäng och orättvisa kösystem.

- **Var aktiv och snabb i bostadskön.** Grundregeln för att få tag på ett förstahandskontrakt är att vara aktiv i bostadskön. Det finns många exempel på hyresgäster som trots kort kötid och få köpoäng har fått ett förstahandskontrakt genom att ständigt hålla sig uppdaterad på vilka lägenheter som ligger ute.
- **Ta reda på var det byggs nya hyresrätter.** Nya hyresbostäder byggs flitigt på grund av den stora bostadsbristen i Sverige, framför allt i de större städerna. De nya hyresbostäderna brukar ha en lite högre hyra, men kan på grund av detta vara lättare att få.
- **Ligg på under sommaren.** Under sommaren är det lägre aktivitet i bostadskön. Många är inte lika flitiga med att skicka in intresseanmälningar och glömmer att komma på visningar. Var därför extra aktiv under sommaren om du har en kortare kötid.
- **Först till kvarn-lägenheter.** Vissa bostadsförmedlingar hyr även ut så kallade först till kvarn-lägenheter. När du anmäler ditt intresse för att hyra en sådan lägenhet har vanligtvis inte din kötid eller köpoäng någon betydelse. Inbjudan till visning går i stället till de som snabbast anmäler intresse för lägenheten.
- **Sök student- och ungdomslägenheter.** Många bostadsförmedlare har lägenheter som är särskilt reserverade för unga eller studenter. Då är det din ålder som är med och styr om du får ett hyra lägenheten.

Tips! Om du pluggar finns det ofta [studentbostäder](#) särskilt för studenter.

Hitta lägenheter att hyra utan kötid

- Hjälper dig att hitta lägenhet
- Kostnadsfritt för dig som hyresgäst
- Enkel signering med digitala hyresavtal

2. Hör av dig till privata hyresvärdar

Många lägenheter som hyrs ut ägs inte av företag eller kommuner, utan av privatpersoner som äger en fastighet de sedan hyr ut. Det kan vara en bra idé att höra av dig till en sådan hyresvärd, presentera dig och förklara din situation. Hyresvärdar vill förstås ha så bra hyresgäster som möjligt och om du lyckas förmedla ett gott intryck kan hyresvärden ha dig i åtanke nästa gång en lägenhet blir ledig.

För att hitta privata hyresvärdar kan du kontakta kommunen där du bor för att fråga om det finns några bostadsförmedlare. Du kan även leta runt på Google, hålla utkik efter annonser i lokaltidningen eller titta i trappuppgångar efter hyresvärdens namn och kontaktuppgifter.

Tips! Om du har svårt att få ett förstahandskontrakt kan det vara lättare att [hyra bostad i andra hand](#). Då finns ett antal bostadsförmedlingar utan kösystem som du kan ta hjälp av.

3. Gå på visningar för lägenheter

När du har anmält intresse för en lägenhet att hyra är det hyresvärden som bestämmer vilka av de intresserade som får komma på visning. Visningen är din möjlighet som hyresgäst att få besöka bostaden innan du bestämmer dig för om du vill ha lägenheten. Många gånger är visningen obligatorisk för att du ska ha chans att få förstahandskontraktet.

Ett tips är att gå på så många visningar som möjligt för lägenheter du är intresserad av, för att öka dina chanser att få ett erbjudande om en bostad. Tänk dock på att bostadsförmedlingar kan ha en begränsning

på hur många gånger du kan tacka nej till erbjudanden om kontrakt efter att du har gått på visningen.

Tips! Genom att tacka ja till så många visningar som möjligt ökar du dina chanser att få erbjudande om förstahandskontrakt.

4. Hyresvärderna kontrollerar dig som hyresgäst

För att en hyresvärd ska erbjuda dig att hyra lägenhet kan det hända att du behöver uppfylla vissa krav. Var därför beredd på att kunna visa upp de dokument och information som hyresvärderna kan tänkas fråga efter.

- **Du behöver ha en viss årsinkomst.** Hyresvärderna kan kräva att du har en viss årsinkomst i förhållande till hyrans storlek. Om du ska bo tillsammans med någon annan får du i vissa fall räkna ihop era inkomster. Ibland krävs även att du har en fast inkomst ett visst antal månader framåt.
- **Det kan tas en kreditupplysning.** Många hyresvärdar vill se över den eventuella framtida hyresgästens ekonomiska bakgrund. Var därför beredd på att hyresvärderna kommer att be om att få göra en kreditupplysning på dig.
- **Du ska ha goda bostadsreferenser.** De flesta hyresvärdar vill kontrollera dina referenser från tidigare bostäder. Det är därför bra att uppge kontaktuppgifter till en tidigare hyresvärd i samband med att du söker en lägenhet.
- **Du bör inte ha två förstahandskontrakt.** Det är fullt lagligt att ha flera bostäder samtidigt, men hyresvärderna utgår från att du själv kommer att bo i lägenheten som du vill hyra. Därför rekommenderas inte att du har två förstahandskontrakt, eftersom hyresvärderna kan se det som en anledning att säga upp kontraktet. Samma sak gäller om du äger en bostad i samma stad som du vill hyra lägenhet.

5. Teckna ett förstahandskontrakt

Om du blir erbjuden ett förstahandskontrakt på en lägenhet behöver du tacka ja för att få hyra lägenheten. Då ska ni teckna ett hyreskontrakt mellan dig och hyresvärderna.

Det är viktigt att du och hyresvärderna tecknar ett skriftligt hyreskontrakt. Det har du som hyresgäst rätt till

att få enligt hyreslagen. I kontraktet bör det stå vilken hyra du ska betala, vad som ingår i hyreskostnaden, hur länge du får hyra lägenheten och vilken uppsägningstid som gäller.

Tänk på! Som hyresgäst har du alltid rätt att bo kvar i tre månader efter det att avtalet har sagts upp. Tänk dock på att inkludera regler om uppsägningstid i kontraktet.

Om hyreskontraktet gäller på obestämd tid måste kontraktet sägas upp skriftligt för att det ska sluta att gälla. Om det finns en bestämd tid för när kontraktet går ut slutar kontraktet automatiskt gälla vid det bestämda datumet.

Se till att hyran för lägenheten är skälig

Som hyresgäst betalar du inte själv för underhåll av lägenheten, utan betalar hyra för bostaden och de övriga tjänster som hyresvärden står för.

Tänk på! Gå inte med på att betala en hyra som överstiger den lagstadgade skäliga hyran för att hyra lägenhet.

Den del av hyran som utgör kostnaden för själva bostaden bestäms utifrån det så kallade bruksvärdessystemet och bestäms vanligtvis genom förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och bostadsförmedlingen. Du ska alltså inte behöva betala mer i hyra än vad som är rimligt för din lägenhet. För mer information om vilken hyra som är rimligt kan du läsa vår [artikel om skälig hyra](#).

Du bör inte köpa ett förstahandskontrakt

Att köpa ett förstahandskontrakt svart är inte olagligt, men medför stora risker. Om du köper kontraktet av

en annan hyresgäst riskerar du att förlora kontraktet om hyresvärden upptäcker det. Dessutom är det ett brott att sälja förstahandskontrakt, både för hyresvärdar och för hyresgäster. Därför får du sällan ett kvitto på köpet, vilket gör att du inte kan få tillbaka pengarna om säljaren skulle bli påkommen.

Tips! I vissa fall kan hyresvärdar tillåta dig att [ta över ett förstahandskontrakt](#) från en annan person.