

Hitta bostad i Stockholmsregionen



I detta dokument hittar du samlad information, råd och vägledning kring bostads-sökande i Stockholmsregionen. Bostadsmarknaderna i Stockholmsregionen följer inte kommungränser, men informationen om boendemöjligheter är ofta ut-spridd. Kommunerna erbjuder dessutom olika mycket stöd för den som söker bostad, både inom den egna kommunen och i länet som helhet. För att göra inform-ationen mer tillgänglig har det regionala bostadskansliet tagit fram denna samman-ställning. Den riktar sig både till dig som arbetar med bostadsförsörjningsfrågor och till dig som söker information om hur man kan hitta bostad i Stockholmsreg-ionen. Förutsättningarna på bostadsmarknaden ändras fort och därmed kan in-formationen i denna sammanställning snabbt bli inaktuell. Verifiera alltid informat-ionen på respektive aktörs egna kanaler.

Hittar du information som inte stämmer på denna sida? Kontakta gärna bostadskansliet:

bostadskansli.rlk@regionstockholm.se

Innehåll

Olika sätt att bo	4
Äganderätt	4
Bostadsrätt	4
Hyresrätt	4
Kooperativ hyresrätt	4
Andra boendeformer	4
Kategoribostäder	5
Studentbostäder	5
Ungdomsbostäder	5
Seniorbostäder	5
Trygghetsbostäder.....	5
Särskilt boende för äldre, SÅBO.....	5
Hitta bostad	6
Köpa bostad	6
Hyra bostad	7
Förstahandskontrakt	7
Andrahandskontrakt.....	7
Inneboende	8
Hitta hyresbostad i Stockholmsregionen	9
Bostadsköer i Stockholmsregionen	9
Hitta privata hyresvärdar	10
Plattformer för andrahandsuthyrning	10
Kooperativa hyresrätter	10
Lägenhetsbyte	11
Stöd och hjälp.....	12
Bostadsbidrag	12
Bostadstillägg	12
Hyresgaranti.....	12
Budget- och skuldrådgivning	12
Ekonomiskt bistånd.....	12
Sociala kontrakt	12
Bostadsdiskriminering	13

Olika sätt att bo

Det finns flera olika sätt att bo på. I detta avsnitt hittar du information om olika upplåtelseformer.

Äganderätt

När du köper en bostad med äganderätt äger du hela bostaden och ansvarar själv för underhåll och kostnader. Den vanligaste bostaden i äganderätt är småhus och villor men det finns även ägarlägenheter i flerbostadshus.

Bostadsrätt

En bostadsrätt betyder att du äger rätten att bo i en lägenhet, men själva huset ägs av en bostadsrättsförening. Du betalar en månadsavgift och delar ansvar med föreningen.

Hyresrätt

I en hyresrätt hyr du din bostad av en hyresvärd. Du har rätt att bo i bostaden så länge du följer hyresavtalet. Underhållet sköts oftast av hyresvärden.

Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt en ”mellanform” mellan bostadsrätt och hyresrätt. I en kooperativ hyresrätt hyr du din bostad av en förening där du också är medlem. Du betalar en medlemsinsats och eventuell årlig köavgift tills du flyttar in. Medlemsinsatsen betalas tillbaka om du väljer att gå ut ur föreningen.

Andra boendeformer

Det finns andra mindre vanligt förekommande former av boende, som kan ha olika upplåtelseformer. Exempel på andra boendeformer är exempelvis kollektivhus och delningsbostäder. I ett kollektivhus har de boende oftast egna lägenheter men delar på vissa utrymmen som gemensamt storkök, matsal, tvättstuga eller fritidsaktivitetsrum. Fokus ligger på gemenskap och samarbete i vardagen. Kollektivhus finns både som hyres- och bostadsrätter och kooperativa hyresrätter. I en delningsbostad har de boende egna privata rum men delar flera andra funktioner, såsom kök och vardagsrum, med sina grannar.

Det finns även olika modeller för avtal som möjliggör ett insteg till ett ägt boende, såsom deläga eller hyrköp. Modellerna kan ha olika namn hos olika fastighetsutvecklare. Deläga innebär att man köper en del av en bostad, ofta 50 procent och tecknar ett samägandeval med ett bostadsbolag. Med tiden kan man köpa fler andelar tills man äger hela bostaden. Vid hyrköp hyr man först bostaden under en bestämd tid, med möjlighet att senare köpa den. En del av hyran kan ibland räknas av från köpesumman. Hyrköp fungerar som en övergångsform mellan hyrt och ägt boende.

Kategoribostäder

Studentbostäder

En studentbostad är en bostad som är särskilt avsedd för personer som studerar på universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning. Det finns vissa särskilda krav för att bo i en studentbostad. Ofta krävs det studier på minst halvtid (50 %), men vissa bostadsbolag kräver heltidsstudier (100 %). Studentbostaden är knuten till studietiden och när de boende slutar studera förlorar de oftast rätten att bo kvar. Fastighetsägare kontrollerar rätten att bo kvar, ofta en gång per år eller termin. Många studentbostäder förmedlas genom [Bostadsförmedlingen i Stockholm](#). Det finns även en särskild studentbostadsstiftelse, [Stockholms Studentbostäder SSSB](#), som har studentlägenheter på flera platser i länet. För att kunna söka SSSBs lägenheter krävs ett medlemskap i en ansluten studentkår. Det finns även flera andra privata hyresvärdar som har egna köer för studenter.

Stockholms studentkårers centralorganisation, SSCO, driver en andrahandsförmedling, [Akademisk kvart](#), som riktar sig enbart till studenter.

Ungdomsbostäder

En ungdomsbostad är särskilt avsedd för unga personer, vanligtvis i åldern 18–25 år, men åldersgränsen varierar mellan olika hyresvärdar. Syftet är att underlätta för unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden, eftersom det annars kan vara svårt att få en egen bostad utan lång kötid eller sparat kapital. Ungdomsbostäder är oftast små lägenheter, 1–2 rum och kök eller ett rum med kokvrå. Ibland är boendetiden begränsad till perioden du uppfyller ålderskraven, i andra fall gäller kontrakten tills vidare. Även reglerna för om man behåller kötiden eller inte varierar mellan olika fastighetsägare.

Seniorbostäder

Seniorbostäder är vanliga hyres- eller bostadsrätter som är avsedda för personer över en viss ålder, ofta 55+.

Trygghetsbostäder

Bostäderna är riktade för äldre som vill ha ett mer socialt och tryggt boende men som fortfarande klarar av att bo självständigt. Trygghetsbostäder finns som hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt och bostäderna hyrs eller köps på eget initiativ.

Särskilt boende för äldre, SÄBO

Särskilt boende, ofta kallad för SÄBO, är en boendeform för äldre som inte längre klarar sig att bo hemma, även med hemtjänst. I ett särskilt boende finns det personal och vård dygnet runt. Det krävs ett beslut från kommunen för att få plats på ett särskilt boende.

Hitta bostad

Olika typer av bostäder förmedlas på olika sätt och olika upplåtelseformer annonseras sällan på en och samma plattform. Nedan finns kortfattad information om att hitta bostäder att köpa eller hyra i Stockholmsregionen.

Köpa bostad

Både bostadsrätter och äganderätter annonseras vanligtvis på digitala plattformar såsom [Hemnet](#) och [Booli](#). Det finns även ett stort antal olika fastighetsmäklare i Stockholmsregionen som annonserar bostäder till salu både digitalt och fysiskt i sina lokaler.

De flesta personer behöver ta ett lån från banken för att kunna köpa en bostad. Av bostadens pris får maximalt 90 procent finansieras med lån och resterande 10 procent måste betalas själv. Flera banker har bolånekalkyler på sin hemsida som kan användas för att räkna på hur mycket man kan låna och till vilken månadskostnad.

Inför ett bostadsköp påbörjas oftast en budgivning mellan dem som är intresserade av att köpa en specifik bostad. Det finns inga lagstadgade regler om hur en budgivning ska gå till.

Inför köp av bostad måste man betala handpenning som en förskottsbetalning av köpet. Handpenningen brukar vara 10 procent av slutpriset på bostaden som ska köpas. Handpenning betalas till säljaren vid kontraktsskrivningen och fungerar som en säkerhet för att köpet ska slutföras.

Hyra bostad

Nedan beskrivs kortfattat olika sätt att hyra en bostad. I Sverige finns framför allt två vanliga sätt att hyra bostad – förstahandskontrakt och andrahandskontrakt.

Förstahandskontrakt

Du hyr direkt av fastighetsägaren eller hyresvärden. Förstahandskontrakt innebär att du har ett starkt besittningsskydd, vilket betyder att du oftast får bo kvar i bostaden så länge du vill om du följer hyresavtalet.

Korttidskontrakt

Ett korttidskontrakt, ibland kallat tidsbegränsat hyreskontrakt eller rivningskontrakt, innebär att du får hyra en bostad under en bestämd och oftast kortare period. Korttidskontrakt saknar besittningsskydd vilket betyder att du inte har rätt att automatiskt bo kvar när kontraktstiden går ut. Korttidskontrakt används ofta när bostaden snart ska renoveras eller huset ska byggas om eller rivs. Ofta behåller man sin kötid i bostadskön under tiden man har ett korttidskontrakt.

Kompiskontrakt

Kompiskontrakt är en särskild form av förstahandskontrakt där två eller tre personer kan hyra en bostad tillsammans och stå som likvärdiga hyresgäster på kontraktet. Vissa bolag

kan använda andra namn, exempelvis vänskapsboende. Samtliga hyresgäster har lika rättigheter och skyldigheter gentemot hyresvärden gällande hyra och ansvar för bostaden. Kompiskontrakt riktar sig oftast till unga vuxna och har åldersgränser likt ungdomsbostäder. Exempelvis erbjuder Stockholms stads kommunala bostadsbolag, Väsbyhem och Sigtunahem kompiskontakt med särskilda villkor.

Andrahandskontrakt

Andrahandskontrakt innebär att du hyr av någon annan som i sin tur hyr eller äger bostaden. Besittningsskyddet är svagare och avtalet gäller oftast för en bestämd period. För att hyra ut i andra hand behöver hyresvärden, eller bostadsrättsföreningen om det är en bostadsrätt, ge sitt godkännande. Vanliga skäl som accepteras är till exempel studier eller arbete på annan ort. Andrahandsuthyrning utan godkännande kan leda till uppsägning av kontrakt och polisanmälan. För att hyra ut en studentbostad i andrahand finns det ofta krav på att även andrahandshyresgästen ska vara student på en eftergymnasial utbildning.

Det finns vissa regler för hur hög andrahandshyran får vara. För hyresrätter får hyran inte vara högre än den förstahandshyra som hyresvärden tar ut. Om bostaden är möblerad får man ta ett påslag på upp till 15 procent. Vid andrahandsuthyrning av bostadsrätter och äganderätter får man ta ut en hyra som motsvarar kapitalkostnader och avgifter, men den får inte vara oskäligt hög. Vid misstanke om oskälig hyra kan du vända dig till [Hyres- och arrendenämnden i Stockholm](#).

Inneboende

Utöver första- och andrahandskontrakt kan du bo som inneboende hos någon annan. Att vara inneboende innebär att du hyr en del av bostaden, ofta ett rum, hos någon annan som äger eller hyr bostaden och ni delar till exempel kök och badrum. När du hyr som inneboende ska du betala hyra endast för den delen av bostaden som du har tillgång till. Se till att ha ett skriftligt inneboendeavtal med den som äger eller hyr bostaden. Likt med andrahandskontrakt, kan du vända dig till Hyres- och arrendenämnden i Stockholm om du misstänker att hyran är oskäligt hög.

Hitta hyresbostad i Stockholmsregionen

Det finns inget enhetligt system för att hitta en hyresbostad i Stockholmsregionen. Det vanligaste sättet att få en hyresbostad är genom en bostadskö där den bostadssökande med flest antal köddagar/köpoäng erbjuds bostaden. Andra förekommande sätt att välja hyresgäster är genom först till kvarn, lotteri eller att hyresvärderna själv väljer sina hyresgäster från direkta förfrågningar eller ansökningar. Hyresvärdarna har även olika krav för att få hyra en bostad. Kraven gäller oftast storlek och typ av inkomst. Dessa krav finns ofta listade i en uthyrningspolicy. Nedan listas några av de bostadsköerna som finns i länet. Listan är inte uttömmande och informationen kan snabbt förändras.

Bostadsköer i Stockholmsregionen

Det finns två kommunala bostadsförmedlingar i Stockholms län. En kommunal bostadsförmedling samlar hyreslägenheter från flera hyresvärdar på en och samma plattform. Lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid. Kommunala bostadsförmedlingar tar ut en årlig köavgift som måste betalas varje år för att behålla kötiden. För mer information hänvisar vi till respektive bostadsförmedlings hemsida.

- [Bostadsförmedlingen i Stockholm](#) – Lägenheter i hela Stockholmsregionen
- [Sigtuna Bostadsförmedling](#) – Lägenheter i Sigtuna och närliggande kommuner

Ibland förmedlas hyresbostäder i Stockholms län även av [Uppsala Bostadsförmedling](#).

Utöver kommunala bostadsförmedlingar, finns det privata digitala plattformar där det går att söka hyreslägenheter i hela Sverige, till exempel [HomeQ](#).

Nedan listas de kommunala bostadsbolag i Stockholms län som fördelar sina lägenheter genom en egen bostadskö. Att stå i bolagens egna köer är gratis. Bolagen har olika krav på från vilken ålder det går att registrera sig i kön och när man behåller sin kötid. Det kan även finnas olika regler för dem som är folkbokförda i kommunen. Kontrollera alltid villkoren på respektive bostadsbolags hemsida.

- [Armada Fastigheter](#)
- [Botkyrkabyggen](#)
- [Ekerö Bostäder](#)
- [Förvaltaren](#)
- [Haninge Bostäder](#)
- [Nykvarns Bostäder Nybo](#)
- [Nynäshamns bostäder](#)
- [Roslagsbostäder](#)
- [Sollentunahem](#)
- [Telge Bostäder](#)
- [Tyresö Bostäder Tybo](#)

- [Upplands-Brohus](#)
- [Väsbyhem](#)

Intern bostadskö

En intern bostadskö är till för personer som redan bor hos en viss hyresvärd. Den interna kön används som ett sätt för befintliga hyresgäster att kunna flytta till en annan lägenhet hos samma hyresvärd. Exempelvis har Stockholms stads kommunala bostadsbolag en intern byteskö som administreras av Bostadsförmedlingen i Stockholm. Du kan läsa mer om interna byteskön här: [Interna byteskön – internkö för Stockholms kommunala bostadsbolag - Bostadsförmedlingen i Stockholm AB](#).

Hitta privata hyresvärdar

Många privata hyresvärdar använder en kombination av olika sätt att få en bostad hos dem. Ofta annonseras lediga bostäder på respektive bostadsbolags egna hemsidor och metod för val av hyresgäster kan variera. Många kommuner har en lista på sin hemsida över privata hyresvärdar i just den kommunen. Även Hyresgästföreningen har en lista på sin hemsida över vissa privata hyresvärdar i Stockholmsregionen: [Lista över privata hyresvärdar i Stockholm](#). Kontrollera alltid på varje bolags hemsida hur du söker bostad just hos dem och vilka villkor som gäller.

Plattformer för andrahandsuthyrning

Bostäder för andrahandsuthyrning samt för inneboende annonseras ofta direkt av den som äger eller hyr bostaden. Var uppmärksam på bedrägerier. Plattformer för andrahandsbostäder och inneboende är bland annat:

- [Qasa](#)
- [Samtrygg](#)
- [Akademisk kvart](#) – Endast för studenter
- Facebook-grupper. Det är vanligt förekommande att andrahandskontrakt och inneboende annonseras i olika Facebook-grupper. Du hittar flera grupper genom att söka med orden "bostäder", "lägenheter", "uthyres" i Stockholm

Kooperativa hyresrätter

Det finns ingen plattform som på ett samlat ställe annonserar bostäder i kooperativa hyresrättsföreningar. Bostäderna förmedlas oftast i turordning bland de som står i föreningens kö och har betalat medlemsinsatsen samt den årliga medlemsavgiften. Den största kooperativa hyresrättsföreningen i Stockholmsregionen är [Stockholms Kooperativa Bostadsförening - SKB](#).

Lägenhetsbyte

Du som redan hyr en bostad kan byta den mot någon annans hyresrätt, i stället för att säga upp lägenheten och flytta. Bytet kräver samtliga parter samtycke och måste godkännas av hyresvärden. Hyresvärden kontrollerar bland annat att bytet är skäligt och hyresvärden kan neka bytet om det inte finns skäl för bytet. Ofta finns det krav på hur länge man måste ha bott i bostaden för att kunna genomföra ett lägenhetsbyte. Lägenhetsbyten annonseras ofta på samma vis som andrahandskontrakt på digitala plattformar och på sociala medier. Vissa större bostadsbolag har interna listor över intresserade hyresgäster. Bland annat Stockholms stads kommunala bostadsbolag Svenska Bostäder erbjuder Bytestorget inom deras bostadsbestånd.

Stöd och hjälp

Bostadsbidrag

Barnfamiljer eller unga under 29 år med låga inkomster kan ansöka om bostadsbidrag för att få hjälp med sina boendekostnader. Ansökan görs hos [Försäkringskassan](#) och beloppet som du kan få beror på hyreskostnad, inkomst, antal barn och boendets storlek.

Bostadstillägg

Pensionärer med låg pension eller personer som får aktivitetsersättning eller sjukersättning kan få bostadstillägg för att klara boendekostnaderna. Ansökan för bostadstillägg för pensionärer görs hos [Pensionsmyndigheten](#) och bostadstillägg för den som får aktivitetsersättning eller sjukersättning hos [Försäkringskassan](#).

Hyresgaranti

Hyresgaranti är ett stöd från kommunen för att hjälpa personer med exempelvis oregelbunden inkomst eller med betalningsanmärkningar att bli godkända som hyresgäster. Kommunen går i borgen för den som erbjuds hyresgaranti och garanterar att hyran blir betald till hyresvärdens. Ansökan görs direkt hos kommunen. Hyresgaranti erbjuds inte av alla kommuner.

Budget- och skuldrådgivning

Om din ekonomi inte går ihop eller om du har problem med skulder kan du få stöd och råd av budget- och skuldrådgivningen i din hemkommun. Rådgivare ger stöd och råd för att få ordning på vardagsekonomi eller skuldsituation. Rådgivningen är gratis och rådgivarna har tystnadsplikt.

Ekonomiskt bistånd

Om du inte har råd att fullt ut försörja dig själv eller din familj, kan du ansöka om ekonomiskt bistånd från kommunen. Du kan få ekonomiskt bistånd för att till exempel betala hyra och elräkning. Ansökan om ekonomiskt bistånd görs hos socialtjänsten i din hemkommun.

Sociala kontrakt

Kommunen kan hjälpa till med bostad via socialtjänsten om man till exempel är hemlös eller riskerar att bli det, har missbruk eller annan social problematik. Kommunen äger eller hyr bostaden i första hand och hyr ut den till dig i andra hand oftast under en begränsad tidsperiod. Dessa kontrakt kallas för sociala kontrakt.

Bostadsdiskriminering

Bostadsdiskriminering regleras i Diskrimineringslagen (2008:567).

Lagen förbjuder diskriminering i samband med uthyrning, köp, försäljning eller förmedling av bostäder. Konkret innebär det att en hyresvärd, bostadsrättsförening, mäklare eller bostadsförmedlare inte får behandla dig sämre än andra på grund av någon av följande sju diskrimineringsgrunder:

1. Kön
2. Könsoverskridande identitet eller uttryck
3. Etnisk tillhörighet
4. Religion eller annan trosuppfattning
5. Funktionsnedsättning
6. Sexuell läggning
7. Ålder

Om du har blivit diskriminerad kan du göra en anmälan direkt på [Diskrimineringsombudsmannens \(DO\)](#) webbplats. Det är gratis och kan göras anonymt. DO utreder om diskriminering skett och kan kräva ersättning från den som diskriminerat. Det finns även lokala antidiskrimineringsbyråer som erbjuder gratis juridisk hjälp varav två finns i Stockholmsregionen:

- [Antidiskrimineringsbyrån Stockholm Syd](#)
- [Antidiskrimineringsbyrån Stockholm Norr](#)

Lagen gäller inte privatuthyrning, det vill säga när du hyr direkt av en annan person till exempel andrahand eller som inneboende.

