

Ämne skapa arbetsuppgift, överlämning,14-147681-25,860811-0048, ID:25MBKFM1091410
Mottaget 2025-12-04
Från kontakt@kronofogden.se
Till sara@kronofogden.se

📎 Yttrande sökande Mål nr 14-147681-25.pdf - 0

Från: desiree.schein@outlook.com
Skickat: 2025-11-30 19:33:55
Till: kontakt@kronofogden.se
Kopia: Sandra
Ämne: Mål nr 14-147681-25
Till den det berör,

Undertecknat ombud för Sandra Kakolewska i mål nr 14-147681-25 vid Kronofogdemyndigheten ber myndigheten att omgående översända ärendet till behörig domstol, dvs Kristianstads Tingsrätt.

Bifogat finner ni den skrivelse som ska översändas till Tingsrätten.
Tack för er hjälp

Med vänliga hälsningar

Desirée A Schein

Desirée Ahokas Schein

Address: Kvarnstensvägen 16, 291 47 Kristianstad, Sweden
Phone: + 46 (0) 708-440 377
Email: desiree.schein@outlook.com

KRISTIANSTADS
TINGSRÄTT
Rotel 2

INKOM: 2025-12-10
MÅLNR: T 3665-25
AKTBIL: 1

Kronofogden

Mål nr. 14-147681-25

Betalningsföreläggandeenheten

Box 744

801 28 Gävle

(endast med e-post till: kontakt@kronofogden.se)

Kristianstad den 29 november 2025

Saken: *Överlämning av ärendet till domstol gällande
avhysning i Mål nr 14-147681-25*

Sökande: Sandra Kakolewska (19890802–5169)
C/O Forshultsvägen 104, 298 92 Tollarp

Ombud: Desirée Ahokas Schein
Kvarnstensvägen 16, 291 47 Kristianstad
E-post : desiree.schein@outlook.com
Tele: 0708–440 377

Svarande: Michelle Berghäll (19860811–0048)
Bockebäcksvägen 19, 291 73 Önnestad

Ombud: Viktoria Silfverplatz, Biträdande Jurist
Box 2059, 141 02 Huddinge
E-post : viktoriam@mingert.se
Tele: 076-005 43 53

BAKGRUND

1. För arvet efter sin sista kvarlevande förälder köpte Sandra Kakolewska i november 2020 fastigheten Önnestad 108:2 för 2 195 000 kr och flyttade in på gården med sin sambo månaden efter.
2. Under tidiga våren 2021 kom Sandra Kakolewska i kontakt med Michelle Berghäll via sociala medier, vilket i sin tur ledde till ett möte dom emellan. Vid den tidpunkten bodde Michelle Berghäll tillfälligt hos en man Åhus. Kontakten mellan Sandra och Michelle kom att utökas på grund av parternas gemensamma intresse för djur och Michelle började besöka Sandra på hennes gård.
3. I början av sommaren upptäckte Sandra och hennes sambo att Michelle Berghäll, utan deras vetskap eller tillåtelse, hade börjat nyttja sig av ett utrymme i en av fastighetens ladugårdslängorna för övernattningar.
4. När Sandra konfronterade Michelle och frågade vad hon gjorde där på nätterna uppgav Michelle att relationen med mannen i Åhus hade havererat och att hon inte hade någonstans att bo. Sandra som tyckte synd om Michelle, som både var bostadslös och sakande inkomster, lät henne bo i utrymmet tills Michelle hade ordnat upp sina levnadsförhållanden. Ingen hyra skulle utgå och Michelle erbjöd Sandra att hjälpa henne med sina djur som motprestationen för att hon fick bo där gratis. Här ska tilläggas att när Michelle kom till Sandras gård medförde hon inga privata ägodelar förutom sina kläder och en mobiltelefon.
5. Tiden gick och när vinter började närma sig så kände Sandra att Michelle inte kunde bo kvar i ladugårdslängan på grund av kylan. Därför erbjöds Michelle att flytta in i bostadshuset där det fanns värme. Detta ville dock inte Michelle som sade sig behöva ett privat utrymme och därför ordnade Sandra och hennes sambo med ett möblerat rum i husets källaren dit Michelle flyttade in.
6. Michelle Berghäll som under större delen av sitt liv ägnat sig åt "djurrättsaktivism" började med att ta emot grisar som hon placerade i Sandras stall. Vissa med Sandras tillåtelse, andra inte. Michelles verksamhet med "djurrättsaktivism" började mer och mer ta över Sandras och hennes sambos egentliga syften med att leva på gården.

7. Under sommaren 2024 kände Sandra och hennes sambo att situationen med Michelle Berghäll och hennes verksamhet blev ohållbar, bland annat på grund av alla oanmälda besökare på gården, inbjudna av Michelle. Dessutom hade Michelle, trots att det gått tre år sedan hon flyttat in, inte ordnat upp sina levnadsvillkor och betalade fortfarande ingen hyra.
8. I augusti samma år fick Sandra ett beslut från Kristianstads kommun att kommunalt vatten skulle kopplas in till samtliga fastigheter i området under maj 2025. Detta skulle medföra en engångskostnad för Sandra om drygt 190 000kr.
9. Situationen med Michelle Berghäll och den stundande kommunala vattenavgiften gjorde att Sandra och hennes sambo bestämde sig för att omedelbart att sälja fastigheten. En mäklare från Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, Tobias Nordling, kallades ut och gav ett muntligt utlåtande om att ett försäljningsvärde på fastigheten skulle uppgå till 2 miljoner kronor.
10. I samband med fastighetsmäklarens besök får Michelle Berghäll kännedom om att Sandra skulle sälja fastigheten. Michelle blir då mycket upprörd och känslös, och lyckas därmed övertyga Sandra om att Michelle hade en vän i Stockholm som avsåg att köpa Sandras fastighet så att Michelle skulle kunna fortsätta sin "djurrättsaktivism" på gården. Dessutom lovade Michelle att ombesörja betalningen av den kommunala vattenavgiften som sedan skulle dras av från köpeskillingen vid köpet av fastigheten. Michelle Berghäll skulle också fram tills köpet gick igenom av Sandras gård hyra fastigheten under en tidsbegränsad period.
11. Således blev parternas muntliga överenskommelse att: Michelle Berghäll hyrde gården, betala den kommunala vattenavgiften och vid köpet som enligt Michelle skulle ske inom ett år från oktober 2024 ägde rätt att dra av vattenavgiften från köpeskillingen.
12. Sandra och hennes sambo flyttade till en mindre vinterbonad sommarstuga utanför Tollarp den 4 oktober 2024. Dom tog med sig det nödvändigaste bohaget och ägodelar i tron om att Michelle Berghäll genom sin gode vän i Stockholm skulle köpa gården inom ett år. Resterande av deras ägodelar lämnades kvar på fastigheten.
13. I januari 2025 uppdagades att Michelle Berghäll höll grisar boende inne i fastigheten via bilder hon lade ut på sina sociala medier. Detta uppmärksammade Sandra Kakolewska som omedelbart skrev ett meddelande

till Michelle att hon förbjöd henne att grisar inne i bostaden som hyresgäst. Detta förbud trotsade dock Michelle Berghäll.

14. Sandra noterade även vid sina anmälda besök på fastigheten att den vansköttes och hon uppmanade Michelle vid flera tillfällen att åtgärda bristerna, samt att hålla fastigheten i gott skick under hyresperioden. Under sommaren 2025 började Sandra Kakolewska också misstänka att Michelles löften om att gården skulle köpas via en god vän till Michelle inte skulle uppfyllas.
15. På Sandras begäran utfärdade undertecknat ombud ett privat hyresavtal mellan parterna, ett hyresavtal enligt privatuthyrningslagen utan besittningsrätt. Hyresperioden var begränsad till perioden 2025-08-01 till 2026-02-28. Detta avtal skrev parterna under den 9 juli 2025.
16. Som framgår av hyresavtalet skulle Michelle som *"Hyresgäst väl vårda hyresobjektet med vad därtill hör samt vid sin användning av hyresobjektet iakttä allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten"*.
17. När det stod klart för Sandra att Michelle inte kunde köpa fastigheten, samt vetskapen om att Michelle fortsätta vanvård, beslutade sig Sandra sig för att flytta tillbaka till gården. Michelle Berghälls sades upp från det privata hyresavtalen med rekommenderad post den 23 september, med tre månaders uppsägningstid. Utflyttningsdatum för Michelle Berghäll blev således den 31 december 2025.
18. I samband med uppsägningen var undertecknat ombud, på Sandra Kakolewska begäran, med ut på den berörda fastigheten då Sandra skulle flytta sina tre hästar från gården. Undertecknad bevittande en omfattande vanvård av fastighetens omgivningar och genom en vidöppen källardörr i bostaden såg undertecknad rakt in i ett berg av sopor som gick från golv till tak. Det fanns också tydliga tecken på att råttor fanns i området, troligtvis på grund av allt matavfall som slängts på dyngstacken och under en av stallängorna.
19. Den 28 september motsätter sig Michelle Berghäll genom ombud Sandra Kakolewskas uppsägning. På grund av den grova vanvård Michelle Berghäll hade utsatt Sandra Kakolewskas fastighet för, trots bestämmelserna i avtalet, beslöts därför att en ansökan om avhysning till Kronofogden skulle skickas in. Grunderna för ansökansyrkandet var att *"Hyresgästen utsatte fastigheten för en allvarlig bristande skötsamhet"*
20. I samband med att begäran om avhysningen gick in till Kronofogdemyndigheten informerades Länsstyrelsens djurskydd i Skåne och Socialförvaltningen i

Kristianstad om Michelle Berghälls levnadsvillkor på grund av att Michelle Berghäll helt saknar inkomster sedan många år tillbaka och lever uteslutande på att tugga pengar till sin djurättsaktivism -och eget uppehälle via sina sociala medier.

21. Ansökan till Kronofogden registrerades den 24 oktober vid myndigheten och fick ärendenummer 14-147681-25. Den 18 november 2025 bestred Michelle Berghäll via ombud avhysningen till Kronofogdemyndigheten med hänvisning till att *"Hyresavtalet fortfarande var gällande"*, Vidare anfördes det att: *"Det bestrids att bostaden skulle vara vanvårdad. Om så ändå skulle vara fallet så beror vanvården inte på Michelle"*. Michelle Berghäll bestred även sökandens ansökningsavgift.
22. Efter det bestridandet fortsatte Michelle Berghäll att lägga ut bilder på sina sociala medier på nya grisar som hon höll inne i fastigheten.

OMFATTNINGEN AV MICHELLE BERGHÄLLS VANVÅRD AV BOSTADEN GÄLLANDE ÖNNESTAD 108:2

BOSTADEN:

23. Michelle Berghäll har sedan Sandra Kakolewska lämnade fastigheten den 4 oktober 2024 inte ombesörjt värmen inne i bostaden vilket lett till att svartmögel uppstått inne i fastigheten. Det har även lett till vattenledningar i huset har frusit. Detta har av fastighetsägaren påtalats vid ett flertal tillfällen att detta måste åtgärdas.
24. Michelle Berghäll har haft/har bland annat grisar boende inne i fastigheten utan fastighetsägarens tillåtelse, som tillåtits att utföra sin avföring på bostadens golv/mattor utan att det åtgärdats. Detta har av fastighetsägaren påtalats vid ett flertal tillfällen att detta måste åtgärdas.
25. Michelle Berghäll har även haft/har hundar och katter boende inne i fastigheten som tillåtits att utföra sin avföring på bostadens golv, möbler, mattor och på Sandra Kakolewskas personliga tillhörigheter utan att det åtgärdats. Detta har av fastighetsägaren påtalats vid ett flertal tillfällen inte får ske och måste åtgärdas.
26. Michelle Berghäll har haft ett stort antal personer inneboende i fastigheten, utan fastighetsägarens tillåtelse, som lett till en ökad förslitning av bostaden och dess inventarier.

27. Michelle Berghäll har i direkt anslutning till bostadens vedpanna i källaren samlat mängder av brandfarligt material, såsom tomkartonger, sopor och lastpallar som utgör en extrem brandrisk. Detta har av fastighetsägaren påtalats vid ett flertal tillfällen att detta måste åtgärdas.
28. I ett annat rum i källaren har Michelle Berghäll slängt in en stor mängd fuktiga och smutsiga kläder på golvet som har ruttnat, vilket lett till mögelskador i rummet. Detta har av fastighetsägaren påtalats vid ett flertal tillfällen att detta måste åtgärdas.
29. Det finns stora mängder av avföring från råttor inne bostaden och tillhörande källare. Detta har av fastighetsägaren påtalats vid ett flertal tillfällen att detta måste åtgärdas.
30. Över lag har Michelle Berghälls konstanta och omfattande vanvård av bostaden har gjort den till en allvarlig sanitär olägenhet som kommer att kräva en omfattande sanering -och reovering innan den kan bli bebolig igen.

OMFATTNINGEN AV MICHELLE BERGHÄLLS VANVÅRD AV LADUGÅRDSLÄNGORNA SAMT TILLHÖRANDE MARK GÄLLANDE ÖNNESTAD 108:2

31. Michelle Berghäll har utan fastighetsägaren tillåtelse gjort om en avdelning i en av ladugårdslängorna till ett hönshus. I det utrymmet är det ett trägolv som ruttnat eftersom Berghäll endast har halm till hönsen som underlag. Det har även av besökare vid gården bevitnats att avlidna höns har legat och ruttnat på olika ställen i ladugårdslängorna. Detta har påtalats av fastighetsägaren att något sådant inte får ske samt att trägolvet i hönshuset måste bytas ut.
32. I själva stallbyggnaden finns det lämningar av stora mängder blod från skadade djur som inte sanerats av Michelle Berghäll. Detta har av fastighetsägaren påtalats att detta måste åtgärdas.
33. Michelle Berghäll har utan fastighetsägarens tillåtelse gjort om större delen av hästarnas hagar till grishagar vilket resulterat i att marken har böckats sönder och inget kan växa där. Detta kan endast åtgärdas genom att marken måste plöjas - och sås om för att det ska kunna komma ny växtlighet.
34. Runt om fastigheten och ladugårdslängorna, och även under byggnaderna, har Michelle Berghäll slängt skräp, sopor, matavfall. Hela området runt bostaden är

fullt med avföring från hundarna som inte plockats upp. Detta har av fastighetsägaren påtalats vid ett flertal tillfällen att detta måste åtgärdas.

35. Ute på gården i anslutning till en av ladugårdsbyggnaderna finn ett utedass. Detta har Michelle och hennes besökare använt sig av. Runt om fastigheten och ladugårdslängorna ligger det använt toalettpapper som kommer från utedasset. Detta har av fastighetsägaren påtalats vid ett flertal tillfällen att detta måste åtgärdas.

36. Det har under Michelles Berghälls tid som hyresgäst inkommit in ett flertal klagomål till Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Kristianstad att det finns stora råttor på fastigheten som även spridit sig till grannbyggnaderna. Detta har av fastighetsägaren påtalats vid ett flertal tillfällen att detta måste åtgärdas.

SAMMANFATTNING

Michelle Berghäll har under sin tid som hyresgäst på fastigheten Önnestad 108:2 vanvårdat objektet så grovt så att det faller under *"särskilt allvarlig bristande skötsamhet"* i enlighet med 12 kap. 25 § Jordabalken. Berghäll har som hyresgäst negligerat samtliga punkterna i det privata hyresavtalet gällande skötsel och hantering av hyresobjektet.

YRKANDE

Sandra Kakolewska yrkar att Tingsrätten genom dom fastställer sökandes yrkande om att Michelle Berghäll och dennes djur genom Kronofogdemyndighetens omsorg avhyses från Önnestad 108:2 på grund av *"särskilt allvarlig bristande skötsamhet"*.

Sandra Kakolewska kommer att yrka för kostnader för att sanera fastigheten med tillhörande byggnader och mark, samt övriga kostnader för den förstörelse Michelle Berghäll har orsakat Sandra Kakolewska egendom Önnestad 108:2. Sandra Kakolewska yrkar även ersättning för ombudskostnader samt ansökningskostnader i ärendet med ett belopp som senare kommer att anges.

Sökande förbehåller sig rätten att inkomma med ytterligare bevisning i ärendet

Desirée Ahokas Schein

/ombud för Sandra Kakolewska

BEVISNING BILDER

Bilaga 1. Grisar inomhus Önnestad 2025-01-07

Bilaga 2. Grisar inomhus Önnestad 2025-01-25

Bilaga 3. Vanvård av mark Önnestad 2025-04-17

Bilaga 4. Vanvård golv Önnestad 2025-08-03

Bilaga 5. Vanvård Önnestad omgivning 2025-10-26

Bilaga 6. Vanvård Önnestad golv möbler 2025-11-16

Bilaga 7. Gris inomhus Önnestad 2025-11-19

VITTNEN

Mateusz Przemyslaw pnr; 19950530-6812

C/O Forshultsvägen 104, 298 92 Tollarp

Mateusz Przemyslaw ska under sanningsförsäkran höras som vittne gällande dennes iakttagelser som sambo till Sandra Kakolewska och hans iakttagelser av hur fastigheten vanvårdats.

Karl Fredrik Nilsson pnr: 1988-03-15-4890.

Gamla Vägen 11, 362 40 Konga,

Fredrik Nilsson ska höras under sanningsförsäkran som vittne i egenskap av att han under två veckor sammanhängande bodde på Önnestad 108:2 under april/maj 2025 och hans iakttagelser av hur fastigheten vanvårdats.

Desirée Ahokas Schein pnr: 19621213-3968

Kvarnstensvägen 12, 29147 Kristianstad

Desirée Ahokas Schein skall höras som vittne under sanningsförsäkran över hennes sekulära iakttagelser gällande omständigheterna på Önnestad 108:2 som ombud i detta ärende vid hennes besök med Sandra Kakolewska på fastigheten den 21 september 2025.

BILAGOR

- A. Fullmakt Sandra Kakolewska/ Desiree Ahokas Schein 2025-09-10
- B. Hyresavtal mellan Sandra Kakolewska och Michelle Berghäll 2025-08-01
- C. Uppsägning av hyresavtal från Sandra Kakolewska 2025-09-18
- D. Kvitto på uppsägningen med rekommenderat brev 2025-09-23
- E. Bestridande av uppsägningen från Michelle Berghälls ombud 2025-10-02
- F. Kristianstad Kommun uppsägning av Michelle Berghäll 2025-10-17