|  |  |
| --- | --- |
| [Ort] den […] 20[..] | Kronofogdens inläsningscentral [Postadress, aldrig e-post] |

Ansökan om särskild handräckning

Sökande [Rätt lagfaren ägare, org.nr. […]  
 [Adress]

Svarande [Hyresgästens namn], personnr. […]  
 [Adress]

Fastighet [Fastighetsbeteckning inklusive kommun]

Saken Tillträde till lägenhet

[…] (”Hyresgästen”) hyr av [Lagfaren ägare] (”Hyresvärden”) en bostadslägenhet om […] rum och kök om ca […] kvm med [lägenhetsnummer/avtalsnummer] inom fastigheten […] i [Kommun] (”Lägenheten”). Hyresvärden ansöker om särskild handräckning och framställer följande.

1. Yrkanden
   1. Sökanden yrkar att Kronofogdemyndigheten förpliktar Svaranden att lämna Sökanden tillträde så snart som möjligt under [..] timma en vardag mellan kl. [xx-xx] till Lägenheten [med tillhörande förråd] för en [besiktning/för att utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada].
   2. Yrkandet framställs även interimistiskt med begäran om omedelbar verkställighet.
   3. Sökanden yrkar ersättning för kostnader i målet med 680 kr, varav 300 kr för ansökningsavgift och 380 kr för eget arbete.
2. Sakomständigheter och grunder
   1. Hyresgästen hyr Lägenheten enligt skriftligt hyreskontrakt, se bilaga 1.
   2. Svaranden har förhindrat Sökanden från att utöva sin rätt till tillträde utan uppskov för att [utöva nödvändig tillsyn/utföra förbättringsarbeten] enligt 12 kap. 26 § jordabalken.
   3. Svaranden har tillsänts begäran om tillträde, se bilaga 2. Svaranden har vägrat tillträde. Sökanden har vid flera tillfällen försökt att nå Svaranden på följande sätt:

* [Exempel: begäran om tillträde och varningsbrev har den [datum] skickats med rekommenderat brev och lösbrev. Hyresvärdens företrädare alternativt En stämningsman vid […], som är ett auktoriserat delgivningsföretag, har sökt Svaranden genom att knacka på lägenhetsdörren den [datum], begäran om tillträde och varningsbrev har lämnats i Svarandens brevinkast den [datum] och …]
* […]
  1. En hyresvärd har alltid rätt till tillträde utan uppskov för att utöva nödvändig tillsyn och/eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada enligt 12 kap. 26 § första stycket, första meningen jordabalken:

”Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada.”

* 1. I detta fall måste en besiktning utföras för att hyresvärden ska kunna utöva nödvändig tillsyn. I Thomas Edlings kommentar till jordabalken, s. 194 konstateras: ”Sådan tillsyn kan bestå av en rutinbesiktning som utförs med vissa intervaller för att kontrollera underhållsbehovet. Det kan också avse besiktningar som aktualiseras av en inträffad händelse, t.ex. misstanke om ohyra eller hyresgästens avflyttning”.
  2. Sökanden tillika hyresvärden måste få tillgång till lägenheten för att [besiktiga och bedöma vilka nödvändiga underhållsåtgärder som behöver vidtas/utföra förbättringsarbeten innefattande …] Tillträde till lägenheten kommer inte att vålla väsentligt hinder eller men i hyresgästens nyttjanderätt.
  3. Skäl för interimistiskt beslut och omedelbar verkställighet finns, eftersom det är brådskande att Sökanden får tillträde [innan eventuella skador förvärras/då entreprenörer har anlitats att genomföra arbetena detta datum och…].
  4. [Sökanden har huvudnyckel till Lägenheten som kan användas när Kronofogden har medgett ansökan om särskild handräckning. *Alternativt:* Sökanden har inte någon nyckel till Svarandens lägenhet. Kronofogden ombeds anlita låssmed.] Sökanden har bankgiro […].

Dag som ovan

[Förnamn Efternamn]  
[e-postadress]  
Direktnr […]

**Bilagor**1. Hyreskontraktet  
2. Begäran om tillträde