

## HYRESFÖRMEDLINGSAVTAL

**Objektsnummer:** ....., *nedan kallad Objektet.*

**Objektsadress:** .....

**Fastighetsbeteckning:** .....

**Område:** .....

**Bostadsinnehavare, (juridisk ägare):** .....  
*nedan kallad Uthyraren.*

**Adress:** .....

**Faktura mejl adress** .....

**Kontaktmejl Ägarservice** .....

**Telefon:** .....

**Personnummer/organisations nr.** .....

**Bankkonto, bank el. postgiro:** .....

**Utlandskonto, IBAN, Swift och** .....

**bankens postnummer samt ort:** .....

**Förmedlare:** *SkiStar AB (publ), 780 67 Sälen, 556093-6949  
nedan kallad Bolaget.*

---

### 1 § Avsikt med avtalet/ Inledande bestämmelser

Bolaget ska, i eget namn för Uthyrarens räkning, förmedla uthyrning av Uthyrarens Lägenhet. Bolaget ansvarar för gästservice samt bokning och administration av Lägenheten, så som betalningsbevakning, registervård, information/utskick, dispositionshantering, hyresavräkning och marknadsföring genom [www.skistar.com](http://www.skistar.com), samt övriga marknads- och försäljningsaktiviteter. En förutsättning för att Uthyraren ska erhålla hyresintäkt, är att Lägenheten hyrs ut till Gäst som erlägger logihyra till Bolaget.

Bolaget ska huvudsakligen bedriva förmedling i egen regi, men har möjlighet att använda återförsäljare för att åstadkomma bästa möjliga kapacitetsutnyttjande. Uthyraren äger ej rätt att, under detta avtals giltighetstid, själv idka eller till annan upplåta Objektet för hyresförmedling.

## **2 § Stugservice**

Bolaget ansvarar för nyckel-, receptions- och gästservice samt städkontroll och skötsel i form av s.k. stugservice. Stugservice och städkontroll kan utföras av Bolaget eller av Bolaget anlitat företag, enligt bilaga 1. Nyckelhantering och stugservice sker med egen icke yrkesutbildad personal och omfattar enklare reparationer enligt bilaga 1. Bolagets ansvar begränsas till tidsperioden då Objektet är uthyrt till tredje man. Med tredje man avses gäst som förmedlats via Bolaget, d.v.s. ej Uthyrarens gäst eller Uthyraren själv.

Dokumenterade upprepade likartade fel som leder till utryckning ska åtgärdas av Uthyraren alternativt av Bolaget i samråd med Uthyraren och på dennes bekostnad.

## **3 § Besiktning av Objektet**

Bolaget ska besiktiga Objektet vid avtalets ingående och i förekommande fall upprättas poängbesiktningsprotokoll enligt bilaga 2. Anmärkning på slitet eller ofullständigt utrustat Objekt meddelas Uthyraren, som ansvarar för att eventuella brister åtgärdas innan förmedling kan påbörjas. Om Uthyraren ej vidtar åtgärd av anmärkning i poängprotokollet äger Bolaget rätt att frånträda avtalet om anmärkningen är av betydande grad eller om Objektet väsentligt understiger maxpoäng.

## **4 § Objektets skick**

Uthyraren förbinder sig att under avtalsperioden hålla Objektet i gott skick samt Basustrustad enligt bilaga 3, vilket är en förutsättning för detta avtal. Förändringar i inventarier och utrustning som försämrar boendestandarden får ej ske under pågående säsong. Uthyraren ansvarar själv för att lösöre i Objektet är försäkrat. Bolaget ombesörjer komplettering enligt bilaga 3.

## **5 § Säkerhetskrav och Boverkets byggregler**

Uthyraren ska:

- följa de föreskrifter som finns i lag eller som meddelats av offentlig myndighet
- vid installation endast använda sådan produkt som är godkänd av offentlig myndighet
- ur miljö- och/ eller säkerhetssynpunkt.
- följa tillverkarens, leverantörens och installatörens anvisningar för installation, skötsel och underhåll. Installationer och montage ska vara fackmässigt utförda.
- följa de krav som ställs i Boverkets byggregler eller meddelas av den lokala byggnadsnämnden när du bygger nytt, reparerar, bygger om eller bygger till. Dessa krav ska följas oavsett om bygganmälan/ byggnadslov krävs eller inte för vidtagna åtgärder.
- förvara och handha egendom så att skada eller förlust så långt som möjligt förhindras.

## **6 § Brandskydd**

Uthyraren bekostar och ansvarar för att brandskyddsutrustning uppfyller kraven enligt lag om skydd mot olyckor. LOU 2003:778.

Grundkraven är följande:

- Brandskyddsinformation väl synlig i anslutning till ytterdörr
- En brandvarnare per 60 m<sup>2</sup> lgh yta/ våning.
- En brandsläckare ( 9 kg skum eller 6 kg pulver rekommenderas ).

## **7 § Säsongstäd/Storstädning**

Uthyraren ansvarar för och bekostar storstädning och tvätt av textilier i enlighet med instruktionerna i bilaga 3 varje år. Bolaget svarar för det slutliga godkännandet av storstädningen och kan på Uthyrarens bekostnad åtgärda brister i densamma.

## **8 § Försäkring, fel, brister och skadegörelse**

Uthyraren förbinder sig att ha Objektet väl försäkrat enligt god lokal standard med sedvanliga villkor, vilket också innebär att försäkringen ska gälla för uthyrning. Byggnad ska vara fullvärdesförsäkrad och inventarier/ lösöre helvärdesförsäkrat. Utökning för bostadsrättstillägg, skadedjur och allrisk för inventarier/ lösöre. Självrisk ska vara högst 20 % av basbeloppet.

I samråd med Uthyraren svarar Bolaget för och bekostar reparation av skada/olägenhet/ brist i Objektet som vållats av Bolagets förmedlade hyresgäst under avtalsperioden. Bolaget tillämpar försäkringsbranschens ersättningsregler enligt för objekt gällande försäkring. I första hand ska alltid Uthyrarens eller objektets ordinarie försäkring användas. Bolaget bekostar eventuell självrisk samt för talan mot hyresgästen. Uthyraren förbinder sig med anledning av detta avtal att Bolaget erhåller fullmakt för ärenden som kräver detta. För det fall försäkring ej täcker skada eller hyresförlust svarar inte Bolaget för de kostnaderna.

Skada/olägenhet/brist i Objektet som ej orsakats av Bolagets förmedlade gäster ska snarast och ovillkorligen inom överenskommen tid åtgärdas av Uthyraren. Åtgärdas ej detta av Uthyraren äger Bolaget rätt att snarast omboka gäster till annat Objekt, reducera hyresintäkten alternativt säga upp förmedlingsavtalet med omedelbar verkan. Om Uthyraren vållat Bolaget ekonomisk skada p.g.a. underlåtenhet enligt denna paragraf är Bolaget berättigat till ersättning.

## **9 § Kompensation**

Om Bolaget till gäst tvingas utge nedsättning, av del eller hela den erlagda hyran, till följd av fel eller brist i Objektet eller beroende på försumlighet från Uthyrarens sida, ska Uthyraren ersätta Bolaget med hela det kompenserade beloppet, plus eventuella omkostnader. Bolaget äger rätt att avräkna ersättningen från influtna hyresintäkter alternativt fakturera Uthyraren.

## **10 § Ekonomiska villkor/Prissättning**

Med hänsyn till parternas gemensamma intresse av optimal uthyrning överlåter Uthyraren till Bolaget att säsongvis upprätta och fastställa hyrespriser utifrån marknadsmässiga och varierande förhållanden samt utifrån poängbesiktningsprotokollets fastställda kvalité på Objektet, enligt bilaga 2.

I syfte att optimera beläggningen och maximera Uthyrarens totala intäkter äger Bolaget rätt att tillämpa annan prissättning, t ex vid sista – minuten – uthyrning, annan valuta, prisgaranti och vid dynamisk prissättning samt övriga försäljningskampanjer och paketering.

## **11 § Egen disposition – Förmåner**

Uthyraren ska årligen före uthyrningsperioden, skriftligen meddela Bolaget vilka veckor som ska nyttjas för eget bruk, enligt bilaga 4.

Har inte Uthyraren inkommit med lista på egna veckor, senast det datum som anges i bilaga 4, läggs Objektet ut till uthyrning. Därmed har Uthyraren inte förtur till önskad vecka om bokning av gäst skett efter det angivna datumet i bilaga 4.

Förmåner framgår av bilaga 5.

### **12 § Ersättning/Hyra**

Bolagets hyra framgår av bilaga 5, av uppuren bruttohyra. Med bruttohyra menas av hyresgäst faktiskt betald hyra.

### **13 § Hyresutbetalning**

Bolaget skall till Uthyraren utbetala dennes hyresintäkter enligt bilaga 6.

Bolaget kommer att utfärda s.k. självfakturor avseende uthyrningen. Uthyraren ansvarar för att upplysa Bolaget om skattskyldighet till moms föreligger för Uthyraren. Om sådan uppgift inte inkommer kommer Bolaget att utgå ifrån att Uthyraren inte är skattskyldig till moms för sin upplåtelse av objektet till Bolaget.

### **14 § Snögaranti**

Uthyraren deltar med sitt Objekt i gällande Snögaranti. Snögarantin innebär bl.a. att gästen återfår sina utlägg för Logihyra, Skidskola, Skidhyra och Skipass under vissa förutsättningar, om dessa förutsättningar föreligger och gästen väljer att avbryta vistelsen i enlighet med vid var tid gällande resevillkor som gäller mellan Bolaget och gästen. I det fall Bolaget är tvunget att infria sina åtaganden enligt villkoren för Snögarantin ska Bolaget återbetala erlagd hyra till gästen. Ägarhyra ska i så fall inte utgå till Uthyraren.

### **15 § Force majeure**

Part är befriad från påföljd för underlåtenhet att fullgöra förpliktelser enligt detta avtal, om underlåtenheten har sin grund i omständighet som ligger utanför parts kontroll och som förhindrar fullgörandet därav. Så snart hindret upphör ska förpliktelsen fullgöras på avtalat sätt. Såsom befriande omständighet ska anses krig, krigshandling, myndighetsåtgärd, nytillkommen eller ändrad lagstiftning, konflikt på arbetsmarknad, naturkatastrofer, avbrott i vatten- och eltillförsel och därmed jämställda omständigheter.

Part som önskar befrielse enligt första stycket ovan ska utan dröjsmål meddela den andra parten därom.

### **16 § Överlåtelse av Objekt**

Om Uthyraren överlåter objektet under pågående avtalsperiod förpliktigar sig Uthyraren att informera förvärvaren av objektet om detta avtal samt tillse att förvärvaren inträder som part i avtalet.

### **17 § Avtalstid**

Detta avtal gäller minst 12 månader från den dag det tecknas samt därutöver till den 15 maj kalenderåret efter den 12 månadersperiod under vilken avtalet tecknades. Uppsägning ska ske senast den 15 oktober året före det kalenderår då avtalet ska upphöra. Avtalet upphör alltid tidigast den 15 maj året efter uppsägningen.

### **18 § Uppsägning och hävning**

Part har rätt till omedelbar uppsägning av avtalet om överenskommen ersättning ej utbetalas, om part inställer betalningarna, försätts i konkurs eller om någon av parterna begår kontraktsbrott.

Om Uthyraren bryter mot 1 § 2 st., 3, 8 eller 16 § har Bolaget rätt att häva avtalet och Uthyraren ska till Bolaget erlägga vite motsvarande förlorad hyra på redan inbokade gäster.

### **19 § Tvist**

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling mellan parterna. Efter förhandlingar kvarstående tvister ska hänskjutas till avgörande enligt svensk lag.

### **20 § Ändringar och tillägg**

Detta avtal ersätter tidigare avtal och utgör tillsammans med bilagor, enligt detta avtal, parternas fullständiga reglering. Ändringar och tillägg i bilagor skall ske skriftligen i samråd mellan Bolaget och Uthyraren.

Detta avtal gäller oavsett annan reglering i bilagor.

### **21 § Transport av avtal**

Uthyraren medger att detta avtal kan transporteras till annat bolag inom SkiStar – koncernen.

---

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

.....  
Ort och datum

**För Bolaget**

.....  
Namnförtydligande

.....  
Ort och datum

**För Uthyraren**

.....  
Namnförtydligande

- Bilaga 1 - Stugservice
- Bilaga 2 - Poängbesiktningsprotokoll
- Bilaga 3 - Storstäd och Inventarielista
- Bilaga 4 – Ägarveckor och Information om objektet
- Bilaga 5 – Förmåner och ersättning
- Bilaga 6 - Utbetalningstillfällen