

Förmedlingsbestämmelser

Allmänna villkor vid förmedling av fritidsbostäder



De allmänna villkor för uthyrning av stugor och lägenheter avtagna av Föreningen Sverigeturism den 29 maj 1990 efter överläggningar med Konsumentverket gäller för sådant som inte särskilt avhandlats i dessa villkor. Angivna belopp i detta avtal är alltid i svenska kronor, SEK.

Meddelanden skall skickas till någon av de kontaktuppgifter som återfinns i huvuddokumentet för att anses ha kommit den andre parten tillhanda.

§ 1 Parterna

Avtalet har ingåtts mellan uppdragsgivaren som är ägare av Objektet, nedan kallad *Upplåtaren* och uppdragstagaren Smögens Rum o Stuga, bifirma till Smögen Hushållsservice AB, Hamngatan 9, 450 43 SMÖGEN (org. nr. 556724-9031) nedan kallad *Förmedlaren*

§ 2 Hyresobjektet

Hyresobjektet är upplåtarens stuga, hyres- eller bostadsrättslägenhet enligt uppgifterna från uppdragsavtalet, med bifogad objektsbeskrivning, nedan kallad Objektet.

Uthyrning får ske till det antal personer som det finns bäddplatser till (samt eventuellt möjliga extrabäddar) vilket framgår av objektsbeskrivningen. Därutöver får två barn som ej fyllt tre år medtagas. Objektsbeskrivningen har i samband med detta avtal godkänts av båda parter och Upplåtaren ansvarar för att Objektet överensstämmer med denna. Förbättrings-åtgärder får göras men dessa kan inte påverka pris-sättningen under pågående avtalsperiod.

§ 3 Uppdraget

Upplåtaren uppdrar åt Förmedlaren, och denne åtar sig, att försöka hyra ut Objektet samt att utföra nedanstående uppdrag avseende Objektet, nedan kallat *uppdraget*.

- Förmedlaren skall ombesörja fakturering och inkassering av hyreslikvider från Hyresgäster och står kreditrisken.
- Förmedlaren skall till Upplåtaren utge ersättning, medbeaktande av § 15, för tiden som objektet hyrts ut av Förmedlaren. Ersättnings storlek och utbetalning framgår av § 11–12.
- Förmedlaren skall marknadsföra objektet på det sätt och i de medier som Förmedlaren finner lämpligt. Förmedlaren får även låta marknadsföring ske genom samarbetspartners. Förmedlaren står för marknadsföringskostnader såsom annonser liksom upprättande av objektsbeskrivning med fotografering.
- Förmedlaren skall ombesörja bokning från hyresgäster av Objektet. Hyresgästen (minst en i sällskapet) måste uppge att denne har fyllt 26 år och om detta ej föreligger skall Upplåtaren kontaktas och godkänna detta innan Förmedlaren skickar ut en bekräftelse.
- Förmedlaren skall vid månadskiftet till Upplåtaren översända en förteckning över de bekräftade och obekräftade bokningar som gjorts beträffande Objektet till och med den dag då listan översändes. Bokningarna blir bekräftade i samband med att Hyresgästen gör en delbetalning. Ibland kan bokning ske med mycket kort varsel, bokning och inflyttning kan ske samma dag.

Förmedlaren har i dessa fall inte möjlighet att skriftligen meddela Upplåtaren i förväg utan detta får ske på telefon.

- Förmedlaren skall tillse att Hyresgästen inför varje uthyrning erhåller ett *hyresbevis* där det framgår att, och under vilken period, Hyresgästen bokat Objektet.
- Förmedlaren skall tillhandahålla Upplåtaren och Hyresgästen nödvändiga formulär, blanketter och broschyrer och dylika handlingar.
- Förmedlaren skall informera hyresgästerna om deras skyldighet att ersätta skador hyresgästerna orsakat objektet samt i förhyrningen ingående inventarier.

§ 4 Ensamrätt

Under avtalsperioden har Förmedlaren ensamrätt att utföra uppdraget. Om Upplåtaren själv kommit i kontakt med en potentiell hyresgäst och detta leder till en bekräftad bokning utgår endast till förmedlaren en avgift på 100 kr för administration av bokningen utöver vad som överenskommit om eventuell extra service. Upplåtaren har på så sätt alltid möjlighet att också själv bidra till en bättre uthyrningsgrad. Bokning i systemet skall dock under alla omständigheter utföras för att undvika dubbelbokning.

§ 5 Avtalstid och Upplåtarens egna veckor

Av uppdragsavtalet framgår avtalstiden och vilka veckor som Upplåtaren vill använda Objektet själv samt vilka veckor som skall vara disponibla för uthyrning.

Avtalet upphör automatiskt då avtalstiden löpt ut.

Förmedlaren skickar varje år ut information inför kommande uthyrningssäsong med en förfrågan om Upplåtaren önskar teckna nytt avtal. Om Förmedlaren vill fortsätta samarbetet skickar denne över ett nytt uppdragsavtal och kan överenskommelse om villkoren nås tecknas nytt avtal.

Upplåtaren kan alltid under avtalstiden möjlighet att reservera fler veckor för eget bruk i de fall då ingen bokning gjorts. En sådan reservering skall alltid, för att vara giltigt, skriftligen meddelas Förmedlaren så att denne kan göra en spärrning i bokningssystemet, för att undvika dubbelbokningar. Förmedlaren tar i detta fall ut en avbokningsavgift om 100 kr.

Upplåtaren står ansvarig för alla kostnader inklusive de skadestånd som Förmedlaren kan drabbas av i samband med att Upplåtaren reserverar veckor utanför bokningssystemet efter det att en Hyresgäst gjort en bokning i systemet.

Om inte särskilt överenskommit medger Upplåtaren att Objektet bokas för kortare tid än en vecka om Förmedlaren finner det lämpligt t.ex. för att få en högre beläggning. Dygnsersättningen uppgår då till 1/5 av den bashyra som gäller för respektive säsong.

Förmedlingsbestämmelser

Allmänna villkor för förmedling av fritidsbostäder



merkostnader som Hyresgästen och Förmedlaren drabbas av.

§ 6 Nyckelutlämning och deposition

Nyckelutlämning ombesörjes i enlighet med vad som överenskommit i uppdragsavtalet. Hyresgästen skall vid ankomst erhålla två stycken uppsättningar nycklar och denne är alltid skyldig att på begäran uppvisa *hyresbeviset*

Vid nyckelutlämning kan Upplåtaren, dennes ombud eller Förmedlaren av Hyresgästen avkräva deposition och har samtidigt ansvar för att denna återbetalas till Hyresgästen. Om så ej sker och depositionen får återbetalas genom Förmedlarens försorg kan deposition och avgift för handläggandet av avkrävas Upplåtaren. Depositionen för en nyckeluppsättning får ej överstiga 500 kr men i händelse av att Hyresgästen ej återlämnar nycklar korrekt skall denne enligt *hyresavtalet* ersätta Värden genom att bekosta den fulla skadan, varför depositionen i förekommande fall endast blir en delbetalning. Deposition för att täcka självriskan i Stugbranschens Trygghetsförsäkring (§ 14) får även avkrävas Hyresgästen då Upplåtaren och förmedlaren skäligen kan bedöma det nödvändigt.

§ 7 Hyresgästens ankomst och avresa

Upplåtaren skall inför avtalstidens början genomföra en storstädning och komplettera denna efter behov med städning och tvätt av textilier liksom att i skäligen omfattning förebygga insekts- och skadedjursangrepp. Inför och under avtalsperiodens disponibla uthyrningsveckor skall Objektet hållas väl underhållet och i övrigt i ett städat och gott skick.

Hyresgästen skall kunna disponera Objektet från och med senast klockan 15.00 på ankomstdagen till och med tidigast klockan 11.00 avresedagen, om ingen annan överenskommelse gjorts. Upplåtaren är skyldig att tillse att Hyresgästen har tillgång till hela Objektet för enskilt bruk.

Upplåtaren eller dennes ombud genomför förbesiktning och tillser att Objektet är städat och i övrigt är i ett gott skick med komplett utrustning enligt utrustnings och inventarie-listan inför varje ankomst. Vid behov skall en komplettering av utrustning och städning genomföras. Vid kylig väderlek skall även erforderlig uppvärmning ske innan ankomst. Förbrukningsvaror såsom toalettpapper, städmaterial, glödlampor och säkringar får också kompletteras efter det behov som föreligger. Hyresgästens skall om inget annat avtalas medföra egna sänglinnen, handdukar och på begäran kunna uppvisa *hyresbeviset*.

I samband med Hyresgästens avresa skall Upplåtaren eller dennes ombud genomföra efterbesiktning och tillse att Objektet är städat samt kontrollera att ingen skadegörelse skett. Upplåtaren ansvarar för de skador Objektet kan åsamkas av hyresgästerna samt skall ombesörja nödvändiga reparationer. Eventuella ersättningskrav skall i första hand ställas direkt till Hyresgästen om eventuellt försäkringskydd skall utnyttjas så framgår det hur man skall gå till väga av bilagan *Försäkringsvillkor*.

Upplåtaren är ansvarig för att vattenförsörjning och uppvärmning fungerar under de disponibla veckorna under avtalsperioden. Liksom att Objektet utrustat med fungerande brandvarnare och lämpliga brandsläckare. Upplåtaren förbinder sig att alltid uppträda på ett affärsmässig sätt gentemot Hyresgästen och vid misskötsel från Upplåtarens sida är denne ersättningskyldig för de eventuella utgifter och

§ 8 Akuta situationer

Skulle det under avtalsperioden uppstå fel eller brister i Objektet är Upplåtaren eller dennes ombud alltid skyldig att utan dröjsmål avhjälpa dessa. Söker Hyresgästen Förmedlaren i ärendet vid akuta situationer så kontaktas i första hand Upplåtaren eller dennes ombud och i andra hand, om det gäller mindre fel eller bister, så vidtar Förmedlaren på Upplåtarens vägnar och kostnad rimliga åtgärder och meddelar Upplåtaren detta utan dröjsmål. Upplåtaren eller Förmedlaren äger för övrigt ej rätt att gå in i Objektet utan Hyresgästens medgivande förutom vid fara för liv eller egendom.

§ 9 Uppsägning

Avtalet kan som huvudregel inte sägas upp under avtalstiden. Avtalet är dock förverkat och får sägas upp till omedelbart upphörande av Förmedlaren om objektet visar sig ha brister som inte obetydligt avviker från objektsbeskrivningen eller om Upplåtaren i övrigt inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta avtal. Ersättning kan utkrävas bland annat för förlorade intäkter, ombokningsavgifter och eventuella skadestånd från hyresgäster som gjort bokningar. Upplåtaren har även denne rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande om Förmedlaren inte uppfyller sin betalningsskyldighet. Vid force majeure (§ 10) gäller speciella regler.

§ 10 Force majeure

Parterna fritages från skyldighet att fullfölja sin del av detta avtal och från skyldigheten att erlagga skadestånd om åtagandena inte alla eller till onormalt höga kostnader kan fullgöras på grund av krig, upplopp, stängning av gränser, inställda kommunikationer, olje- eller bensinransoneringar, epidemier, natur- och förorenings-katastrofer, lockout, strejk, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet eller liknande händelse som parten inte råder över och ej heller kunnat förutse. För att avgöra om sådan händelse föreligger att sådan allvarig händelse som ovan angivits föreligger skall av Förmedlaren utsedd sakkunnig svensk myndighet rådfrågas.

§ 11 Upplåtarens ersättning

Förmedlaren och Upplåtaren fastställer i samråd en ersättning för respektive vecka under avtalstiden som Upplåtaren skall erhålla, kallad *bashyran*, samt vad som Upplåtaren skall erhålla utöver detta för t.ex. extrabäddar.

Upplåtaren svarar för kostnader, exempelvis för värme, hushållsel, vatten, sophämtning, som belöper på objektet samt för eventuella årsavgifter till bostadsrättsförening, detta ingår i *bashyran*.

Utbetalning sker till av Upplåtaren angivet bankkonto/giro senast på utbetalningsdagen som är den första vardagen i varje månad. Då utbetalas de bekräftade bokningarna som skett under perioden fram till och med veckan innan utbetalningsdagen och de uthyrningar som ännu ligger som obekräftade meddelas Upplåtaren som preliminära obekräftade bokningar. De bekräftade bokningarna som inkommit veckan före utbetalningsdagen utbetalas om möjligt på utbetalningsdagen dock senast påföljande utbetalningsdag. Vid reklamation innehålls Upplåtarens ersättning tills uppgörelse nåtts. Den extra serviceservice

Förmedlingsbestämmelser

Allmänna villkor för förmedling av fritidsbostäder



som Upplåtaren eventuellt utnyttjar såsom t.ex. nyckelutlämning eller ombudsservice avräknas bashyran.

§ 12 Förmedlarens ersättning

Förmedlaren äger rätt till bokningsavgift samt provision på de från hyresgästerna inkasserade hyrorna. Förmedlaren tillämpar en fast provisionssats på utgående bashyra vilken framgår av uppdragsavtalet.

Hyresgästens kostnader för eventuell avbeställningsgaranti eller av Förmedlaren tillhandhållen utökad extra service faktureras Hyresgästen och redovisas inte mot, och belastar således inte, Upplåtaren.

§ 13 Ägarbyte

Om Upplåtaren överlåter objektet eller upplåter rättighet avseende objektet under avtalstiden åligger det Upplåtaren att vid överlåtelsen/upplåtelsen göra förbehåll avseende vid tidpunkten för transaktionen bokade uthyrningar och i god tid innan transaktionen skriftligen meddela Förmedlaren. Till vilken av parterna utbetalningen av bashyrorna skall utbetalas till blir en förhandlingssak mellan Upplåtaren och dennes motpart i samband med överlåtelsen/upplåtelsen.

Uppfyller ej Upplåtaren sitt ansvar enligt ovan är Upplåtaren skyldig att ersätta Förmedlaren den skada denne åsamkas på grund av att objektet ej längre står till förfogande.

Om objektet efter Upplåtarens överlåtelse/upplåtelse ej längre kommer att kunna bokas genom Förmedlarens försorg skall Upplåtaren till Förmedlaren utge vite med 1000 kronor per objekt för att täcka kostnader för besiktning, marknadsföring och administration i övrigt.

§ 14 Försäkring

Upplåtaren svarar för att objektet med inventarier och annat lösöre är tillfredställande försäkrat. Upplåtaren erhåller genom Förmedlarens försorg *Stugbranschens Trygghetsförsäkring*, denna unika försäkring ger Upplåtaren en extra trygghet och återfinns i bilaga. Självrisken för varje enskild skada är 1000 kr som åläggs Upplåtaren. Observera att om objektet hyrs ut med tillgång t.ex. båt eller cykel så omfattas dessa inte ovan nämnda försäkring.

§ 15 Avbeställning

Om Hyresgästen avbokar en av Förmedlaren bekräftad bokning och avbokningen kommer Förmedlaren tillhanda 14 dagar eller mindre före ankomst utgår full bashyra för en uthyrningsvecka till Upplåtaren oavsett anledningen till avbokningen så länge avbokningen inte faller under § 10 (Force majeure) eller om bokningen endast varit obekräftad eller om Upplåtaren själv är orsaken till avbokningen. Sker avbokningen dessförinnan äger Upplåtaren ej rätt till ersättning av Förmedlaren.

Förmedlaren äger rätt att under den avbokade perioden uthyra objektet till annan.

§ 16 Fel avseende Objektet

Om objektet är belastat med något fel som anges nedan, äger Förmedlaren rätt att självmant utan att först underrätta Upplåtaren nedsätta Hyresgästens hyresbelopp och i motsvarande mån nedsätta Upplåtarens bashyra.

Om Förmedlaren med anledning av nedan är nödsakad att till Hyresgästen tvungen att tillhandahålla annat objekt, utgår ingen ersättning till Upplåtaren. Upplägaren skall istället erlägga en ombokningsavgift om 500 kr samt ersättning för den ytterligare skada som Förmedlaren eventuellt drabbas av.

- Objektet överensstämmer ej med objektsbeskrivningen eller vad som avtalats i övrigt.
- Objektet är behäftat med ohyra (väggloss, mögel och liknande) eller att småkryp förekommer i onormal omfattning (insektsinvasion)
- Vattentillgången eller uppvärmningsmöjligheterna är mindre än vad den skäligen bör vara.
- Annan olägenhet föreligger som innebär att Hyresgästen skäligen inte kan utnyttja Objektet

§ 17 Ansvar

Förmedlarens ansvar begränsas till att utföra uppdraget.

§ 18 Tvist

Tvist med anledning av detta avtal ska avgöras Uddevalla tingsrätt som första instans.