



## Hyresförmedlingsavtal

Mellan Stöten i Sälen AB, 556603–9797, nedan kallad Förmedlaren och

---

Enhetens namn och nummer

---

Uthyraren namn/Juridisk ägare

---

Organisationsnummer

---

Telefonnummer

---

Adress och postadress

---

Postgiro, bankgiro eller bankkonto (även clearingnummer)

---

Vid utländskt bankkonto: Bankens namn och adress

---

E-postadress

På denna sida registreras första kontaktperson för enheten. I det fall enheten har flera ägare skrivs dessa till i Bilaga 3.



## 1. Inledning

Uthyraren äger ej rätt att under detta avtals giltighetstid upplåta enheten genom annan eller egen hyresförmedling under vintersäsong. Under ej vintersäsong (1 maj - 30 september) kan annan uthyrare än Förmedlaren hyra ut objektet.

Om Uthyraren bryter mot punkt 1 har Förmedlaren rätt att häva avtalet och Uthyraren skall till Förmedlaren betala skadestånd motsvarande Förmedlarens förlorade intäkt.

Uthyraren ingår i och med detta avtal ett Förvaltningsavtal (Bilaga 1) med Förmedlaren samt förbinder sig till standardutrustning enligt Bilaga 2.

## 2. Avtalstid

Avtalstiden är tolv månader, och löper från den 1:a maj till den 31:a april, oavsett när avtalet skrevs på. Avtalet är löpande till det att endera i avtalet ingående parter säger upp avtalet. Uppsägning skall ske före den 31 december och avtalet upphör då att gälla nästkommande 30 april.

Uppdatering av detta avtal kan komma att ske i det fall marknaden så kräver och uthyraren meddelas i god tid i enlighet med gällande avtalstid.

## 3. Hyra

Detta hyresförmedlingsavtal gäller under momsreglerna för Vinstmarginalbeskattning. Bruttohyra är det totala belopp en gäst erlägger för sitt korttidsboende. Nettobelopp är det belopp som kvarstår efter att priset för avresestäd och andra tilläggstjänster är avdragna. Det är på nettobeloppet som uthyrarens hyresintäkt beräknas.

Uthyrarens hyresintäkt utgör 65 % av samtlig uppuren nettohyra på logi.

Utbetalning av hyran sker, för vintersäsongen, den 15 varje månad i efterskott, första gången i januari och sista gången i maj. Utbetalning av sommarsäsongens hyra görs efter avslutad säsong i oktober.

Förmedlaren är förpliktigad, att på begäran, inlämna inkomstuppgift för utbetalda hyresintäkter till myndigheter.

## 4. Prissättning

Priserna sätts i förhållande till övriga objekt i Stöten och till marknaden i övrigt. Med hänsyn till parternas gemensamma intresse av optimal uthyrning överlåter Uthyraren till Förmedlaren att upprätta och fastställa hyrespriserna utifrån marknadsmässiga och varierande förhållande.



## 5. Tillväxtpeng

I syfte att säkerställa bra exponering för bäddförmedlare kopplat till flygplatsen Scandinavian Mountains Airport AB och dess verksamhet har de större bäddförmedlarna i region Sälen-Trysil, inklusive Stöten, ingått avtal om erläggande av en årlig s.k. tillväxtpeng till Scandinavian Mountains Airport AB i utbyte mot exponering. Tillväxtpengen motsvarar ca 3 % av bruttohyran (av gäst betald hyra för logi). Procentsatsen kan variera från år till år enligt villkoren för avtalet mellan bäddförmedlarna och Scandinavian Mountains Airport AB.

## 6. Bokningsregler

Stöten tillämpar s.k. snögaranti, vilket ger kunden rätt att avboka vid snöbrist. Uthyraren av detta objekt erhåller ingen hyreslikvid vid aktivering av snögarantin. Om avbokning sker inom tiden fram till femton dagar före ankomst, ankomstdagen inräknad, utgår ingen likvid till Uthyraren. Om avbokning sker inom tiden från femton dagar till ankomstdag, ankomstdag inräknad, erhåller Uthyraren full ersättning enligt bokningsbekräftelse. Om bokning sker inom femton dagar före ankomst, ankomstdagen inräknad, erhåller Uthyraren ingen likvid förrän gäst erlagt hela hyresbeloppet till Förmedlaren.

## 7. Eget nyttjande och förmåner

Uthyraren skall årligen boka in veckor för eget bruk genom av Förmedlaren anvisat sätt. Har Uthyraren inte inkommit med egna veckor, senast den 31/12 för nästkommande säsong, läggs enheten ut för uthyrning. Därmed har Uthyraren inte förtur till önskad vecka om bokning av gäst skett efter angivet datum.

Uthyraren erhåller ett antal förmåner och dessa uppdateras löpande under avtalstiden på [www.stoten.se](http://www.stoten.se)

## 8. Uppstartsstad

Från den 1 oktober genomförs uppstartsstad inför vintersäsongen genom Förmedlarens försorg som debiteras Uthyraren enligt gällande prislista. Efter denna uppstartsstädning måste eget nyttjande av enheten ske i samråd med Förmedlaren. Förmedlaren ansvarar för att vid behov tvätta eller ersätta madrasskydd, täcken och kuddar. Förmedlaren administrerar ansökan om RUT-avdrag i enlighet med gällande lagar och regler.

## 9. Snöröjning

Handsnöskottning av yttertrappa och gång från parkeringen på ankomstdag samt sandning vid behov sköts av Förmedlaren. Snöröjning av parkering och vägar åligger Uthyraren/Samfällighetsföreningen.



## 10. Uthyrarens ansvar

Uthyraren skall före varje säsong tillse att enheten och dess inventarier är anpassad för det antal bäddar som anges i enhetsbeskrivningen. Vid all skötsel och tillsyn, gäller att Förmedlaren ej har ansvar vid de fall där Uthyraren själv nyttjar enheten. Uthyraren ansvarar för att aktuell standardutrustning enligt inventarieförteckning finns i objektet före uthyrningsperiodens början enligt Bilaga 2. Uthyraren ansvarar för att objektet håller en standard som överensstämmer med objektsbeskrivningen.

### 10.1. Säkerhetskrav

Uthyraren ansvarar för att enheten är byggd enligt Boverkets byggregler. Uthyraren ansvarar för att, i förekommande fall följa lagen om hotell- och pensionatsrörelse (1966:742). Svenska regler avseende exempelvis elektrisk installation, elektrisk utrustning, varmvattenberedare etc. samt brandskydd och att utrustningen motsvarar kraven i de lokala brandskyddsreglerna följs. Kontroller ska ske enligt lag och nödvändig dokumentation ska överlämnas till Förmedlaren på begäran. Uthyraren ansvarar vidare för att snörasskydd enligt lag finns över entrén samt vid ställen där yttertakskonstruktionen medger risk för snöras. Uthyraren skall tillse att det före uthyrning finns brandsläckare (pulversläckare) och brandfilt som är monterade enligt gällande anvisningar samt att det finns brandvarnare i enheten enligt gällande regler.

### 10.2. Försäkring

Uthyraren skall försäkra enheten med fastighetsförsäkring samt informera försäkringsbolaget om att enheten hyrs ut. Vid grov skadegörelse gäller Uthyrarens försäkring, men Förmedlaren betalar självriskan.

### 10.3. Övervakningskamera

Under uthyrningssäsong är det inte tillåtet att ha övervakningskameror uppsatta. Under ej uthyrningssäsong är installation av övervakningskamera tillåtet men måste meddelas Förmedlaren.

## 11. Förmedlarens ansvar

Förmedlaren svarar på egen bekostnad för receptionstjänst. Förmedlaren sköter alla administrativa rutiner med förmedlingen såsom marknadsföring, bokning, kommunikation och fakturering till gäst samt avräkning till Uthyraren. Förmedlaren skall teckna sedvanlig företagsförsäkring med ansvarsdel.



### 11.1. Förmedlarens fastighetsansvar

Städning/avsugning av enheten sker i samband med avresor genom Förmedlarens försorg. Vid konstaterade brister som kan påverka gästens upplevelse meddelas Uthyraren för beslut om åtgärder. Under uthyrningssäsong utför Förmedlaren enklare underhåll och justeringar som kan utföras med enkla verktyg och utan specialkompetens. Efter sista avresan kompletteras husgeråd och förbrukningsmaterial städ enligt Bilaga 2 av Förmedlaren på Förmedlarens bekostnad.

### 11.2. Skadegörelse och stöld

Förmedlaren ansvarar för skadegörelse i enheten och dess obligatoriska inventarier enligt Bilaga 2 orsakad av förmedlad gäst. Förmedlaren ansvarar inte för det som anses vara normalt slitage för objekt som hyrs ut i kommersiellt syfte samt som uppkommer till följd av objektets och inventariernas ålder eller orsakats av ägarens materialval. Förmedlaren ansvarar inte för skadegörelse på utomhusmiljö.

All form av stöld hänvisas Uthyraren till polisen för en polisanmälan.

## 12. Reklamation och kompensation

Inkomna reklamationer från förmedlad gäst som rör denna enhet och som innehåller klagomål som ej Förmedlaren kunnat råda över behandlas av Förmedlaren. Om Förmedlaren mot gäst tvingas kompensera denne med del av eller hela den erlagda hyran, och felet beror på avvikande från objektets standard skall Uthyraren ersätta Förmedlaren med hela det kompenserade beloppet. Förmedlaren har rätt att omboka gäster till annan enhet och/eller reducera hyresintäkten under tiden skadan/felet kvarstår. Åtgärdas ej skadan/felet av Uthyraren inom överenskommen tid har Förmedlaren även rätt att säga upp detta Förmedlingsavtal med omedelbar verkan.

## 13. Överlåtelse av enhet

Vid överlåtelse av ovanstående enhet till annan ägare skall ny ägare meddelas om detta avtal. Därvid skall överenskommas huruvida detta avtal samtidigt skall överlåtas. Vid all överlåtelse gäller att inga förändringar i avtalet eller förändringar i redan gjorda bokningar får göras utan att överenskommelse träffats med Förmedlaren. Om befintlig Uthyrare motsätter sig detta skall denna ersätta Förmedlaren för förlorad provisionsintäkt, eventuella kostnader till följd av krav från gäst, prisdifferens mot gäst samt övriga kostnader som uppstår till följd av detta.



#### 14. Force majeure

Om Förmedlaren förhindras fullgöra sina åtaganden enligt dessa villkor på grund av omständighet som Förmedlaren inte kunnat råda över, såsom krig, arbetskonflikt, lockout, brand, översvämning, farsot, pandemi, knapphet på transporter eller energi, myndighetsåtgärd, nytillkommen eller ändrad lagstiftning ska Förmedlaren vara befriad från återbetalning, skadestånd eller andra påföljder, förutsatt att Förmedlaren inom skälig tid informerar Uthyraren om förhållandet. Så snart hindret upphört ska förpliktelsen fullgöras på avtalat sätt.

##### 14.1. Ändring av bokningsregler

Reglerna gällande avbokning kan komma att förändras om marknaden så kräver även inom avtalsperioden.

#### 15. Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling mellan parterna och i andra hand i Stockholms Tingsrätt enligt svensk lag.

Sälen den \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

Stöten i Sälen AB

Uthyraren

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande



## Förvaltningsavtal (Bilaga I)

1. Förmedlaren tillhandahåller beredskapstjänst vid akuta fastighetsproblem året runt.
2. Förmedlaren anlitar vid behov utomstående entreprenör för större arbeten eller där specialkompetens erfordras, samt följer upp dessa arbeten. Arbete överstigande 6 000 SEK meddelas Uthyraren.
3. Om Förmedlaren erbjuder ett centralt system för lås till ytterdörr skall detta användas.
4. Priset för förvaltningsuppdraget och timdebitering för utförda arbeten samt reservdelar och material regleras enligt gällande prislista som publiceras på Stötens hemsida eller annat forum som meddelas av Stöten.
5. Efter uthyrningssäsong ansvarar Förmedlaren för att kyl/frys avfrostas och stängs av, samt i enheter med direktverkande el sänks värmen. En besiktning av stugan görs av Förmedlaren som protokollförs. Protokollet sänds till Uthyraren för åtgärd för att upprätthålla standard i enlighet med objektsbeskrivningen. Om det finns brister som inte har åtgärdats före 1 oktober kan Förmedlingsavtalet komma att sägas upp.
6. Under ej uthyrningssäsong genomförs yttre rondering varannan vecka och inre rondering varannan vecka, med undantag om objektet är uthyrt via annan förmedlare. Eventuella fel, brister eller skadegörelser rapporteras till Uthyraren. Beslut om åtgärd fattas i samråd med Uthyraren. Om Uthyraren inte går att nå vid akuta fel fattar Förmedlaren beslut om temporär åtgärd som skyndsamt meddelas Uthyraren. Eventuella kostnader för åtgärd debiteras Uthyraren.

Sälen den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

Stöten i Sälen AB

Uthyraren

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande



## Standardutrustning för uthyrningsboende (Bilaga 2)

Boendet skall utrustas med 2 kuvert utöver antalet bäddar i enheten.

Ex. 6 bäddar inkl extra bäddar skall utrustas med 8 kuvert

### HUSGERÅD

Assietter  
Bakform, om ugn finns  
Brödkorg  
Djupa tallrikar  
Durkslag  
Flata tallrikar  
Gafflar  
Glas  
Grytlappar  
Grytunderlägg  
Kapsylöppnare  
Kastruller, anpassa efter antal bäddar  
Knivar  
Konservöppnare  
Korkskruv  
Köksknivar  
Kökstång  
Matskedar  
Måttsats  
Muggar  
Osthyvel  
Pappershållare  
Pastaslev  
Plastskål  
Potatisskalare  
Rivjärn  
Salladsbestick  
Sax  
Serveringsfat  
Serveringsskålar  
Skärbräda  
Slev  
Slickepott  
Smörknivar  
Soppslev  
Stekpanna  
Stekspade  
Tesil  
Teskedar  
Tillbringare  
Ugnsformar, om ugn finns  
Vinglas  
Visp  
Vitlökspress  
Äggkoppar

### KÖKSMASKINER

Brödrost  
Elvisp  
Kaffebryggare  
Micro  
Vattenkokare (behövs ej vid induktionshäll)

### OM BASTU FINNS

Bastuhink  
Bastuskopa

### OM KAMIN FINNS

Askhink  
Askborste  
Askskyffel

### GARDEROBER

Klädgalgar, lämpligt antal utifrån bäddantalet

### VID DÖRR

Entrématta  
Piassavakvast  
Snöskyffel

### STÄDUTRUSTNING

Dammsugare  
Diskställ  
Duschskrapa i varje dusch  
Golvmopp  
Plasthink  
Sopkorg  
Sopset  
WC-borste i varje WC

### FÖRBRUKNINGSMATERIAL STÄD

Grönsåpa  
Handdiskmedel  
Moppgarn  
WC-rent

### TV

Enheten skall ha minst en tv-apparat med ett minimum av de fria kanalerna installerade. Kanaler via Smart TV som kräver inloggning är ej tillåtet.





## Övriga ägare (Bilaga 3)

---

Namn

---

Telefonnummer

---

Adress och postadress

---

E-postadress

---

Namn

---

Telefonnummer

---

Adress och postadress

---

E-postadress

---

Namn

---

Telefonnummer

---

Adress och postadress

---

E-postadress