

# **Formidlingsaftale**

**Klintely, Hus nr.**

## **1 – Aftalens parter**

Mellem Ejer

(Herefter benævnt Ejer)

og

Formidler

Team Bornholm Feriehusudlejning ApS

v/Bornholmske Feriehuse ApS

Ndr. Kystvej 34

3700 Rønne

CVR 28 84 16 55

info@bornholmskeferiehuse.dk

(Herefter benævnt Formidler)

Er der indgået nedenstående aftale om udlejningsformidling for:

Klintely, Sandkås 3770 Allinge, Feriehus nr.

(Herefter benævnt Feriehuset)

## **2 – Formidlers udlejningsret**

I aftaleperioden har Formidler eneret på udlejning af Feriehuset. Ejer indestår for, at Feriehuset er til Formidlers disposition i de aftalte udlejningsperioder.

### **3 - Udlejningsperiode**

Udlejningsperioden er defineret som 1. marts til 1. november. I denne periode kan Formidler foretage udlejning af Feriehuset, medmindre at Ejer selv disponerer over Feriehuset jf. betingelserne i punkt 5.

### **4 - Feriehuset**

Ejer sørger for, at Feriehuset fremstår i overensstemmelse med de af Ejer afgivne oplysninger om Feriehusets indretning – herunder at Feriehuset er indrettet til ferieophold for 6-8 personer, hvilket blandt andet omfatter:

- Bestik og service til minimum 8 personer (+ 2 ekstra sæt)
- 2 sovepladser i hver af de tre soveværelser
- 2 sovepladser på en hems
- Spisebord og spisebordsstole til 8 personer
- Havemøbler til 8 personer
- TV

Før udlejningsperiodens start sørger Ejer for, at huset fremstår hovedrengjort, klargjort og brugbart for ferieophold. I udlejningsperioden skal Feriehusets stand som minimum tilsvare det kvalitetsniveau, som Feriehuset havde på datoen for Ejers overtagelse af Feriehuset.

Formålet med nærværende aftale er at sikre, at Feriehuset udlejes bedst muligt samt i overensstemmelse med lovgivningen. Begge parter er forpligtet til bedst muligt at medvirke til opfyldelse af dette formål.

Begge parter forpligter sig til at tilpasse indholdet af nærværende aftale i det omfang, dette er nødvendigt for overholdelse af den til enhver tid gældende lovgivning.

### **5 - Ejers egen ferie i udlejningsperioden som defineret i punkt 3**

I de perioder, hvor Formidler ikke har udlejet Feriehuset til lejere i udlejningsperioden, kan Ejer "ejerspærre" Feriehuset og således selv benytte Feriehuset. Ved ejerspærring skal Ejer forudgående orientere Formidler herom. For at ejerspærringen skal være gyldig, skal den være bekræftet af Formidler.

Ejerspærring er uden omkostninger for Ejer, idet Formidler ikke opkræver nogen former for gebyr eller leje i forbindelse med ejerspærringer.

I perioden 1. juli – 31. august kan Ejer maksimalt ejerspærre Feriehuset i 3 uger.

Såfremt Ejer ønsker at ejerspærre Feriehuset, skal Ejer meddele dette til Formidler senest 2 døgn før påbegyndelsen af Ejers eget brug. Formidler skal acceptere ejerspærringen, medmindre at:

- Ejerspærringen er i strid med nærværende formidlingsaftale.
- Formidler allerede har udlejet eller forhåndsreserveret Feriehuset til lejere i hele eller dele af den periode, som Ejer ønsker ejerspærret.

Efter Ejers eget brug af Feriehuset skal det rengøres og klargøres, således at det igen fremstår brugbart til formidling. Under ejerspærringen kan Ejer og dennes familie, venner og bekendte anvende Feriehuset, såfremt der ikke betales leje til Ejer for brugen. Såfremt der betales leje til Ejer for brugen, defineres brugen som ”Ejerbooking”, der er beskrevet i aftalens punkt 6.

## **6 - Ejerbooking**

Udover Ejers mulighed for at ejerspærre kan Ejer også udleje Feriehuset mod betaling, hvilket defineres som ”Ejerbooking”. Ved ejerbooking henviser Ejer en lejer til Formidler, som herefter varetager den fulde sagsbehandling på tilsvarende vis som Formidlers øvrige bookinger. For Ejerbookinger honoreres Ejer med en lejepris, som er 20% højere, end den lejepris som fremgår af bilag 1.

Såfremt Ejer ønsker at ejerbooke Feriehuset, skal Ejer henvise gæsten til Formidler senest 2 døgn før påbegyndelsen af lejemålet. Formidler skal acceptere ejerbookingen, medmindre at:

- Ejerbookingen er i strid med nærværende formidlingsaftale.
- Formidler allerede har udlejet eller forhåndsreserveret Feriehuset til lejere i hele eller dele af den periode, som Ejer ønsker ejerbooket.

For at ejerbookingen har gyldighed, skal den være skriftligt bekræftet af Formidler via brev eller email.

## **7 – Rengøring mellem lejemål**

Formidler sørger for, at der foretages rengøring mellem hvert lejemål. Denne rengøring foretages for Formidlers regning, og Formidler er berettiget til at opkræve betaling herfor fra lejere.

I forbindelse med ejerspærringer, jf. punkt 5, skal Ejer selv foretage rengøring efter opholdet i Feriehuset. Formidler tilbyder dog ejeren at foretage denne rengøring til samme pris som for Formidlers øvrige kunder.

## **8 – Opvarmning før lejemål**

Af hensyn til lejers komfort skal Formidler sørge for, at Feriehusets opholdsrum for Ejers regning er opvarmet til 20 grader på det tidspunkt, hvor lejer har ret til indflytning.

## **9 – Information om bookedede ophold**

Formidler orienterer pr. internet, mail eller brev om bookedede ferieophold. Så vidt muligt orienterer Formidler om udlejningen, inden denne påbegyndes. Udlejningen kan dog også ske uden forudgående orientering, såfremt gæsten booker med kort varsel. Såfremt det ikke er muligt at orientere forudgående pr. internet, mail eller brev, bestræber Formidler sig på at orientere forudgående pr. telefon.

## **10 – Afregning for formidlede ophold**

Hver den 10. i en måned afregner Formidler udlejningen for den foregående måneds lejemål. Formidleren opkræver hos lejerens i de enkelte udlejningsperioder betaling for lejerens forbrug af el. Forbruget af el afregnes således:

- Hver den 10. juli for 1. halvår
- Hver den 10. januar for 2. halvår i det foregående år

Forbrug af vand er indregnet i Ejers nettoudlejningsbetaling jf. bilag 1, hvorfor der ikke foretages særskilt betaling herfor.

Udlejningspriserne i bilag 1 er gældende, medmindre andet er skriftligt aftalt mellem parterne. Eksempelvis kan parterne aftale en nedsættelse af udlejningspriserne i forbindelse med særlige salgskampagner.

Formidleren fremsender hvert år senest den 1. november en ny udlejningsprisliste gældende for udlejning af Feriehuset det følgende kalenderår.

Såfremt ejeren ikke kan acceptere de foreslåede ændringer, skal dette skriftligt meddeles Formidleren senest den 15. december. Gør ejeren ingen indsigelser, vil Formidlerens forslag til ny udlejningsprisliste være gældende for det efterfølgende kalenderår. Kan der ikke opnås enighed om en ny udlejningsprisliste, er den gældende udlejningsprisliste også gældende for det kommende kalenderår dog med forbehold for tilpasning af sæsontider i henhold til Formidlers normale sæsontider.

## **11 – Miniferie og valgfrie skiftedage**

For at optimere Ejers udlejning, har Formidler mulighed for at tilbyde lejere såkaldte ”miniferier” – det vil sige ophold på under 7 overnatninger. Endvidere kan Formidler tilbyde lejere, at de kan ankomme og afrejse på alle ugens dage

Formidler afregner Ejer med en merpris, såfremt udlejningen sker som miniferie. Afregningsprisen for miniferie er således:

- Miniferie på 2 overnatninger = 33% af ugeprisen
- Miniferie på 3 overnatninger = 50% af ugeprisen
- Miniferie på 4 overnatninger = 66% af ugeprisen
- Miniferie på 5 overnatninger = 83% af ugeprisen
- Miniferie på 6 overnatninger = 100% af ugeprisen

## **12 – Annullering af bestilte ophold**

Afbestiller lejer et betalt lejemål, og der er 30 eller færre dage til lejemålets start, betaler Formidler fuld kompensation til Ejer uanset årsagen til afbestillingen. Annullering af forhåndsreservationer, hvor lejer ikke har bekræftet og indbetalt lejeløbet, berettiger dog ikke til kompensation.

Såfremt afbestillingen skyldes naturmæssige forhold, strejker, krig, epidemier, færgenedbrud eller andre lignende eksterne forhold, som vanskeliggør transport til/fra Bornholm og/eller ferieophold generelt på Bornholm, ydes der ikke kompensation.

## **13 – Markedsføring**

Formidler forpligter sig til at markedsføre Feriehuset. Dette gælder såvel direkte som indirekte via Formidlers samarbejdspartnere. Formidler betaler enhver omkostning til markedsføring.

## **14 – Pakkerejser**

Formidler tilbyder i videst muligt omfang at booke færges- og brobilletter til rabatterede priser til lejere af Feriehuset. Dette sker med henblik på at sikre lejerne den nemmeste og billigste rejse til Bornholm for derved at skabe flest mulige ferieophold i Feriehuset.

## **15 - Fejl og mangler ved Feriehuset**

Såfremt der i dispositionsperioden er/opstår fejl eller mangler ved Feriehuset, er Ejer forpligtet til at afhjælpe disse fejl eller mangler hurtigst muligt. Formidler tilbyder via en viceværtsordning at udbedre disse fejl/mangler for Ejers regning.

Kan Formidler ikke komme i kontakt med Ejer, kan Formidler for Ejers regning igangsætte nødvendige og rimelige afhjælpningsforanstaltninger, uden forudgående orientering. Dette gælder ligeledes nødvendige reparationsopgaver til en omkostning under kr. 750.

Eventuelle omkostninger, som Formidler afholder på Ejers vegne, fratrækkes på den førstkommende udlejningsafregning.

## **16 - Skader på Feriehuset**

Såfremt en af Formidler anvist lejer foretager hærværk på Feriehuset, yder Formidler erstatning til Ejer på op til kr. 75.000 pr. lejemål under forudsætning af, at Ejers forsikring ikke dækker skaden.

Ved hver erstatningsudbetaling fratrækker Formidler et administrationsgebyr på kr. 200 pr. skadesanmeldelse. Formidler er ikke erstatningspligtig i følgende tilfælde:

### **A – Almindelig slitage**

Almindelig slitage på Feriehuset berettiger ikke til erstatning. Almindelig slitage omfatter også mindre kosmetiske skader som små pletter på vægge, møbler og andet inventar samt små rifter i bordplader og andet inventar.

### **B – Manglende vedligeholdelse**

Såfremt skaden helt eller primært skyldes, at Ejer ikke har vedligeholdt Feriehuset, er Formidler ikke ansvarlig for eventuelle opståede skader.

### **C – Tyveri**

Såfremt skaden skyldes tyveri, skal Ejer politianmelde dette samt foretage skadesanmeldelse til eget forsikringsselskab. I det omfang at skaden er dækket af Ejers eget forsikringsselskab, er Formidler ikke erstatningsansvarlig.

### **D – Manglende anvendelsesmulighed**

Erstatningspligten omfatter ikke Ejers eventuelle mistede mulighed for selv at benytte Feriehuset.

E – Kostbart inventar som antikviteter og designermøbler

Ejer er frit stillet med hensyn til, om Ejer vil udruste Feriehuset med kostbart inventar som antikviteter og designermøbler. Formidler anbefaler imidlertid ikke dette, og Formidlers erstatningsansvar omfatter ikke enkeltinventar til over kr. 8.000 pr. stk.

## **17 – Misligholdelse**

Såfremt en af parterne gør sig skyldig i væsentlig misligholdelse af udlejningsaftalen, kan den forurettede part ophæve aftalen med øjeblikkelig virkning og/eller kræve erstatning for det tab, som den anden parts misligholdelse har medført.

Væsentlig misligholdelse fra Ejers side kan f.eks. men ikke udtømmende være, hvis:

- Ejeren uberettiget selv benytter Feriehuset uden forudgående at have foretaget ejerspærring, jfr. pkt. 5
- Ejeren ikke har rengjort Feriehuset efter eget ophold, således at Feriehuset ikke er brugbart til udlejning.

Ophævelse p.g.a. misligholdelse kræver dog, at den forurettede part fremsætter skriftligt påkrav om misligholdelse. Hvis den misligholdende part ikke retter det påkrævede forhold inden 14 dage fra påkravets afsendelse, kan den forurettede part gøre misligholdelsen gældende og ophæve aftalen.

## **18 – Opsigelse**

Formidlingsaftalen fortsætter, indtil den opsiges skriftligt af en af parterne.

Såfremt en af parterne ønsker at opsiges Formidlingsaftalen, skal dette ske skriftligt pr. anbefalet brev eller pr. e-mail. Opsigelsen skal være modparten i hænde senest den 1. juni, hvorefter opsigelsen har gyldighed for det kommende kalenderår.

Såfremt en af parterne groft misligholder sine forpligtelser jf. nærværende Formidlingsaftale, kan Formidlingsaftalen uanset ovenstående opsiges med 8 dages varsel. Såfremt modparten indenfor denne tidsfrist har afhjulpet misligholdelsen, har opsigelsen dog ikke gyldighed.

## **19 – Ejerskifte**

Ved salg af Feriehuset forpligter Ejer sig til at orientere samt tilsikre, at Feriehusets nye ejer indtræder i Ejers rettigheder og forpligtelser jf. nærværende Formidlingsaftale. Formidlingsaftalen

bør derfor indgå som et orienteringspunkt i købsaftalen mellem Ejer og den nye ejer af Feriehuset. Formidler tilråder endvidere, at der i refusionsopgørelsen mellem Ejer og den nye ejer indgår fordeling og periodisering af lejeindtægter for Feriehuset.

Ved ejerskifte skal Formidler orienteres herom snarest muligt efter indgåelse af købsaftalen. Når den nye ejer og Formidler har indgået en særskilt formidlingsaftale, er Ejer fritaget for sine forpligtelser jf. nærværende Formidlingsaftale.

## **20 – Formidlers overdragelse af rettigheder og forpligtelser**

Formidler er berettiget til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser jf. nærværende Formidlingsaftale til et andet formidlingsbureau. Forinden en eventuel overdragelse skal Formidler dog have afregnet ethvert skyldig afregningsbeløb til Ejer.

## **21 – Værneting**

Parterne bestræber sig på at løse eventuelle tvister ved kompromisløsninger. Såfremt en kompromisløsning ikke kan findes, er det aftalt, at tvister skal afgøres af Retten i Rønne.

---

Formidler, Team Bornholm Feriehusudlejning ApS  
Jeanet Ramgil