

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR HYRA VERSION 2023:06

Dessa allmänna villkor för hyra gäller mellan SkiStar och Ägaren. I Avtalet angivna definitioner har samma betydelse i dessa villkor. Ytterligare information om uthyrningen till SkiStar samt SkiStars uthyrning till Gäst finns på Ägarsidorna.

Definitioner

Avtalet avser detta logiavtal inklusive dess bilagor, och under avtalstiden uppdaterade versioner av dessa, samt vid var tid gällande villkor som meddelats på Ägarsidorna.

Basutrustningslista avser den förteckning över basutrustning som ska finnas i Objektet för att uppfylla SkiStar-standard för uthyrning.

Bokningsvillkor avser SkiStars vid var tid gällande allmänna bokningsvillkor för Gäst, vilka finns tillgängliga på <https://www.skistar.com/sv/myskistar/allman-bokningsinformation/bokningsvillkor-skistar/>.

Bruttoomsättning avser av Gäst erlagd logihyra för Objektet till SkiStar exklusive moms. Tillägg för Gäst, såsom linne och städ, ingår ej i Bruttoomsättning. Tillväxtpeng ingår heller ej i Bruttoomsättning.

Gäst avser person till vilken SkiStar hyr ut Objektet under begränsad tid som utgångspunkt för fritidsändamål.

Huvudkontakt är den person som namnetts på Avtalets försättsblad och som har rätt att med bindande verkan företräda Ägarna med anledning av detta Avtal, innefattande bl.a. rätten att göra bokning för att hyra Objektet med förtur, rätten att uppbära Ägarnas gemensamma ersättning och förmåner, motta uppsägning m.m.

Hyra avser den ersättning till Ägare som utgörs av den procentuella andel av Bruttoomsättningen som framgår på Avtalets försättsblad och därefter på Ägarsidorna.

Logi- och fastighetservice avser enklare felavhjälpning i Objektet genom icke-yrkesutbildad personal och omfattar enklare reparationer för att upprätthålla Uthyrningsbart skick samt, i förekommande fall, tilläggstjänster inom fastighetsskötsel som SkiStar, eller annat bolag inom SkiStars koncern, kan vara behjälplig med, enligt vid var tid gällande regler för Logi- och fastighetservice som meddelats på Ägarsidorna.

Objektet avser det boendeobjekt som framgår av parternas Avtal. För det fall Avtalet omfattar flera Objekt så ska Ägarens åtaganden i detta Avtal vara tillämpliga för varje enskilt Objekt.

Objektsbeskrivning avser presentation av Objektet i text och bild för uthyrning till Gäst, vilken finns tillgänglig på [skistar.com](https://www.skistar.com) samt på Ägarsidorna.

Objektskontroll avser protokoll upprättat av SkiStar från besiktning av Objektet och dess skick, av vilket det framgår ev. åtgärder som Ägaren ska vidta för att Objektet ska fortsätta motsvara Objektsbeskrivningen samt vara i Uthyrningsbart skick.

SkiStar-standard avser övergripande krav på av SkiStar hyrda boenden i enlighet med vad som framgår av Basutrustningslistan.

Snögaranti avser SkiStars erbjudande till Gäst enligt Bokningsvillkoren som innebär att Gäst som bokat boende genom SkiStar har möjlighet att avboka boendet och få pengarna tillbaka om villkoren för snögaranti inte uppfylls. Vid var tid gällande villkor för snögaranti finns tillgängliga på <https://www.skistar.com/sv/inspiration/sno-och-pistning/snogaranti/>.

Sommarsäsongen avser vecka 19-43. Uthyrning till Gäst sker dock främst under den period då SkiStar har liftar och aktiviteter för Gäst öppet, vilket vanligtvis är vecka 25-35 med sådana variationer per destination/område som vid var tidpunkt framgår på [skistar.com](https://www.skistar.com).

Städkontroll avser avsyning av Objektet efter varje Gästs avresa enligt vid var tid gällande regler för Städkontroll som meddelats på Ägarsidorna.

Tillväxtpeng (tillämplig endast för Objekt i Sälen) avser del av Gästens boendepreis enligt vid var tid gällande regler för Tillväxtpeng som meddelats på Ägarsidorna.

Uthyrningsbart skick avser att Objektet uppfyller vad som angetts i Objektsbeskrivningen för Öppen försäljningsperiod som följer efter genomförd besiktning, samt att Objektet är utrustat enligt vid var tid gällande Basutrustningslista. Uthyrningsbart skick förutsätter även att åtgärder enligt Objektskontroll vidtas inom den tid som angetts på Objektskontrollen, vilket som utgångspunkt är under perioden maj-september, och därefter godkänns av SkiStar.

Vintersäsongen avser vecka 44-18. Uthyrning till Gäst sker dock främst under den period då SkiStar har liftar och aktiviteter för Gäst öppet, vilket varierar beroende på destination/område och snötillgång. Säsongsöppnings- och stängningstider framgår vid var tidpunkt på skistar.com.

Ägaren avser den som äger Objektet och är part i Avtalet.

Ägarservice avser administration av avtalsförhållandet mellan SkiStar och Ägaren enligt vid var tid gällande beskrivning på Ägarsidorna.

Ägarsidorna avser del av SkiStars webbplats www.skistar.com/sv/min-sida till vilken Ägaren har personlig åtkomst, vilka innehåller till Avtalet kompletterande information samt är till för administration av samarbetet enligt Avtalet.

Öppen försäljningsperiod avser perioden 1 maj–30 april som görs säljbar i SkiStars kanaler, för uthyrning av Objektet till Gäst, efter den 1 november året före den Öppna försäljningsperioden. Detta innebär att SkiStar har två Öppna försäljningsperioder pågående parallellt. *Exempel: efter den 1 november 2023 öppnas försäljning i SkiStars kanaler för ankomster perioden 1 maj 2024–30 april 2025 och per samma datum pågår alltså den innevarande Öppna försäljningsperioden 1 maj 2023–30 april 2024 som öppnades efter den 1 november 2022.*

1 PARTER

- 1.1 SkiStar äger och driver alpina anläggningar bl.a. i Sälen, Åre och Vemdalen i Sverige, samt i Hemsedal och Trysil i Norge. Som en del i verksamheten hyr SkiStar ut dygns- och veckovist boende till Gäster på destinationerna.
- 1.2 Ägaren äger Objektet.

2 ÄGARENS UPPLÅTELSE TILL SKISTAR

- 2.1 Ägaren upplåter Objektet, fullt utrustat och i Uthyrningsbart skick, till SkiStar på de villkor som framgår av Avtalet i syfte att SkiStar, inom ramen för sin hotell- och uthyrningsverksamhet, i eget namn ska hyra ut Objektet till Gäster för fritidsändamål under begränsad tid (s.k. korttidsuthyrning).

Förbud mot egen uthyrning av Objektet

- 2.2 SkiStar har ensamt rätt att disponera Objektet under Avtalets giltighetstid. Ägaren har rätt att disponera Objektet endast när Ägaren hyrt tillbaka Objektet från SkiStar i enlighet med punkt 5.1-5.2.
- 2.3 Ägaren har inte rätt att under Avtalets giltighetstid själv, eller genom annan än SkiStar, hyra ut Objektet eller på annat sätt upplåta Objektet för hyresförmedling. Detta gäller även under de veckor som Ägaren hyrt tillbaka Objektet (se vidare avsnitt 5). Brott mot detta åtagande utgör alltid väsentligt avtalsbrott (se avsnitt *Väsentligt avtalsbrott och uppsägning i förtid* nedan).

3 SKISTARS ANSVAR OCH UTHYRNING TILL GÄST

- 3.1 SkiStar ska i eget namn hyra ut Objektet till Gäster för fritidsändamål. Detta innefattar att SkiStar ansvarar för bokning och administration av Objektet i förhållande till Gäst. Utförlig information om SkiStars uthyrningsverksamhet finns tillgänglig på Ägarsidorna.

3.2 SkiStar har rätt att anlita underleverantörer i sin verksamhet i Objektet.

4 HYRA

Förutsättningar för erläggande av Hyra till Ägaren

4.1 SkiStar ska erlægga omsättningsbaserad Hyra till Ägaren. Hyra utgår under förutsättning *att* (i) Objektet hyrs ut till Gäst, (ii) Gäst erlagt logihyra till SkiStar, och (iii) ingen avbokning sker.

4.2 Om logihyra återbetalas av SkiStar till Gäst i enlighet med Bokningsvillkoren (inklusive Snögaranti, se p. 4.6), lag, försäkring som SkiStar sålt i enlighet med Bokningsvillkoren, eller vid ev. compensation till Gäst pga. att Objektet ej är i Uthyrningsbart skick, ska Bruttoomsättningen minskas med sådant återbetalt belopp.

4.3 Ägaren är skattskyldig till moms för uthyrning av Objektet. SkiStar ska utöver Hyra erlægga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med Hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt Avtalet utgående tillägg och andra ersättningar.

Utbetalning

4.4 Bruttoomsättning summeras av SkiStar och redovisas till Ägaren månatligen på Ägarsidorna. SkiStar upprättar och tillhandahåller på Ägarsidorna självfaktura för Ägarens räkning före utbetalning av Hyra till Ägaren på av Ägaren anvisat konto. Före utbetalning av Hyra har SkiStar rätt att avräkna ev. kostnad för åtgärdande av fel (se avsnitt 7 *Fel och skador i objektet under pågående Öppen försäljningsperiod* nedan) samt i förekommande fall sådan logihyra som Ägaren i egenskap av Gäst ska erlægga till SkiStar enligt punkt 5. Invändning mot faktura ska göras skriftligen av Ägaren inom 30 dagar från fakturans utställande genom meddelande till SkiStar. Utbetalning av Hyra sker under perioden december-april månadsvis i efterskott, senast den 20:e varje månad. Övrig tid på året sker utbetalning av Hyra i september, avseende perioden maj-augusti, samt i december, avseende perioden september-november.

Prissättning och övriga villkor vid SkiStars uthyrning till Gäst

4.5 SkiStar bedriver sin verksamhet affärsmässigt och fattar löpande beslut för att optimera sin beläggning. SkiStar har ensamt rätt att vid var tidpunkt fastställa pris, in- och utcheckningstider och övriga villkor för SkiStars uthyrning av Objektet till Gäst.

4.6 Bokningsvillkoren är tillämpliga vid Gästs bokning av Objektet genom SkiStar. SkiStar erbjuder Snögaranti, vilken gäller vid Gästs bokning av Objektet. Bokningsvillkoren ger vidare Gäst rätt att avboka med återbetalning enligt särskilt angivna villkor. Under vissa förutsättningar har Gäst vidare rätt att avboka och få pengarna tillbaka etc. enligt lag, t.ex. paketreselagen.

5 ÄGARENS FÖRTUR ATT HYRA OBJEKTET OCH FÖRMÅNER

Förtur att hyra Objektet

5.1 Ägaren har förtur till att hyra tillbaka Objektet från SkiStar, såsom Gäst enligt Bokningsvillkoren och mot erläggande av marknadsmässig hyra, det antal veckor som vid Avtalets ingående följer av på Avtalets försättsblad angiven förmånskategori samt vid var tid gällande information i avsnittet Förmåner på Ägarsidorna. Därefter framgår Ägarens aktuella förmånskategori på Ägarsidorna (se nedan om ändring av förmånskategori). Önskar Ägaren själv hyra Objektet från SkiStar nästkommande Öppna försäljningsperiod har Ägaren följaktligen fram till den 1 november förtur till bokning av

Objektet. Bokning sker Ägarsidorna eller, om det inte är möjligt, genom skriftligt meddelande till SkiStar.

- 5.2 Har Ägaren ej meddelat SkiStar om denne önskar nyttja förturen till bokning före den 1 november visst år förfaller förtursrätten och SkiStar har rätt att lägga ut Objektet för uthyrning till Gäst fr.o.m. Öppna försäljningsperiodens första dag avseende samtliga veckor under Vintersäsongen. Detta innebär att samtliga veckor som Ägaren önskar hyra Objektet måste bokas av Ägaren. Med anledning av att SkiStar i allmänhet har lägre efterfrågan på boende från Gäster under vissa perioder – främst hänförligt till Sommarsäsongen – kan SkiStar komma att hålla vissa boendeenheter och/eller boendeyrken stängda under sådana perioder. SkiStar informerar Ägaren om vilka boendeyrken som Gäst har möjlighet att hyra under respektive period på Ägarsidorna. Om Objektet ej ska hyras ut av SkiStar under sådana perioder/hela Sommarsäsongen så spärras Objektet i SkiStars bokningssystem under den perioden. Om Ägaren ej nyttjat sin förtur till bokning under Sommarsäsongen får SkiStar, men har inte skyldighet att, lägga ut det för uthyrning till Gäst.

Förmåner och förmånskategorier

- 5.3 I tillägg till den Hyra som SkiStar erlägger till Ägaren medför uthyrning av Objektet till SkiStar att Ägaren får möjlighet att ta del av särskilda erbjudanden och rabatter från SkiStar och SkiStars samarbetspartners. Hyresnivåer och förmånskategorier framgår vid Avtalets ingående av avsnittet Förmåner på Ägarsidorna. och Ägarens aktuella kategori framgår på Avtalets försättsblad. Härfter finns vid var tid gällande Hyresnivåer och förmånskategorier samt Ägarens aktuella kategori tillgängliga på Ägarsidorna.
- 5.4 I Avtalet angiven Hyra är baserad på antalet Objekt som Ägaren har logiavtal med SkiStar om (se avsnitt Ägarens ytterligare objekt på försättsbladet i detta Avtal samt Ägarsidorna). Vid motstridiga uppgifter angående Ägarens Hyra och förmånskategori i Avtalet och på Ägarsidorna ska uppgifterna på Ägarsidorna äga företräde. Erhållande av Hyresnivå över grundnivå förutsätter att samtliga hyresobjekt fullt ut har samma ägarsammansättning samt att Ägarens Huvudkontakt ska vara densamma avseende samtliga Objekt och att kontot för utbetalning av Hyra är detsamma. Om antalet Objekt som Ägaren har logiavtal med SkiStar om ändras ska, från samma tidpunkt, ersättning under Avtalet ändras enligt avsnittet Förmåner på Ägarsidorna.
- 5.5 Förmånskategori för kommande säsong bestäms av hur många veckor som Ägaren bokar med förtur för att hyra säsongen som kommer därefter. Bokning med förtur ska göras senast den 1 november varje år. Om Ägaren ej meddelar om den vill hyra några veckor med förtur enligt punkt 5.2, kvarstår Ägaren på tidigare förmånskategori. Förmånskategori uppdateras på Ägarsidorna efter Ägarens bokning. *Exempel: Före den 1 november 2021 bokar Ägaren de veckor denne önskar för säsongen 1 maj 2022–30 april 2023. Denna ägarbokning styr förmånskategorin för perioden 1 november 2021–31 oktober 2022.*
- 5.6 Rätten till förmåner tillkommer Ägaren (i förekommande fall genom huvudkontakten i enlighet med vad som angetts på försättsbladet i parternas Avtal) i enlighet med vad som anges i avsnittet Förmåner på Ägarsidorna. Om inget annat anges på Ägarsidorna får förmåner nyttjas för maximalt fyra (4) personer oavsett antal Ägare på ett Objekt och/eller antal Objekt som Ägaren har. Ägaren har inte rätt att överlåta förmåner på någon annan än de fyra (4) utvalda familjemedlemmarna/delägarna. Brott mot detta åtagande utgör alltid väsentligt avtalsbrott (se avsnitt *Väsentligt avtalsbrott och uppsägning i förtid* nedan).

6 OM OBJEKTET

Ägarens ansvar för Objektet

- 6.1 Ägaren ansvarar för Objektet i dennes egenskap av fastighets-/bostadsrättsägare. Detta innebär att det är Ägaren som ansvarar för (i) att Objektet är byggt enligt vid var tid tillämpliga regler och föreskrifter, inklusive t.ex. att kraven i de lokala brandskyddsreglerna är uppfyllda, (ii) att vidta och bekosta sådana åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag kräver med stöd av vid var tid gällande lagstiftning för Objektets användning, och (iii) sedvanligt underhåll av Objektet, liksom åtgärder för fel och skador som uppkommer till följd av ålder och normalt slitage (för objekt som hyrs ut).
- 6.2 Fastighetsanknutna kostnader för Objektet, såsom för brandskyddsutrustning, uppvärmning, vatten/avlopp, slamtömning, sophämtning, elförbrukning, TV- och bredbandsabonnemang, snöröjning och sandning av tillfartsväg och parkering, taksiktning, gräsklippning, slyröjning, lås, yttre åverkan (extern skadegörelse) etc. ingår i Hyran och är följaktligen Ägarens ansvar.

Försäkring

- 6.3 Ägaren förbinder sig att teckna, och under hela avtalstiden vidmakthålla, erforderlig försäkring på sedvanliga villkor avseende Objektet liksom lösöre i Objektet. Ägaren ska informera försäkringsbolaget om att Objektet hyrs ut och uppmanas även att teckna försäkringskydd mot intäktsbortfall (jfr. punkt 7.6).

Objektets skick & utrustning

- 6.4 I samband med detta Avtals ingående har SkiStar okulärbesiktigt Objektet samt inhämtat faktauppgifter av Ägaren som underlag för Objektsbeskrivningen och för att säkerställa SkiStar-standard, varvid Objektskontroll upprättats och tillhandahållits Ägaren. SkiStars besiktning och/eller Objektskontroll medför i sig inte någon utfästelse från SkiStars sida avseende Objektets skick eller kvalité.
- 6.5 Det åligger Ägaren att tillse att Objektet under hela avtalstiden är i Uthyrningsbart skick innefattande att Ägaren t.ex. ej kan ändra antalet bäddar/rumsfördelning/faciliteter/husdjurstillåtenhet under pågående Öppen försäljningsperiod.
- 6.6 Förnyad besiktning och uppdatering av Objektskontrollen genomförs årligen av SkiStar under perioden maj-augusti i samma syfte som angetts i punkt 6.4. Uppdaterad Objektskontroll tillhandahålls därvid Ägaren.
- 6.7 Ägaren ska meddela SkiStar om planerade förändringar i Objektet med god framförhållning i syfte att tillse att Objektsbeskrivningen är korrekt och att erforderlig tid blockeras från uthyrning till Gäst. Ev. ombyggnationer/renoveringar, liksom förändringar avseende inventarier och utrustning, ska alltid genomföras under perioden 15 maj-15 oktober. Större förändringar ska alltid följas av besiktning och, i förekommande fall, justering av Objektsbeskrivningen.
- 6.8 Ägaren har rätt till tillträde i Objektet för utförande av sådan förändring/renovering i Objektet som krävs enligt denna punkt 6 efter överenskommelse med SkiStar.

Brister i förhållande till tidigare Objektskontroll

- 6.9 Om det i samband med besiktning görs anmärkning om att Objektet är slitet eller har brister i förhållande till tidigare Objektskontroll har Ägaren att välja på att (i) tillse att bristerna omgående åtgärdas, eller (ii) godta reviderad Objektsbeskrivning, eventuellt medförande att SkiStar tvingas sätta lägre logihyra gentemot Gäst och därigenom lägre Hyra för Ägaren, samt erlägga eventuell kompensation till SkiStar motsvarande sådant belopp som SkiStar måste utge till Gäst som redan bokat Objektet baserat på det tidigare Objektsbeskrivningen. Åtgärder enligt (i) ska vara genomförda senast

den 15 oktober samma år som anmärkningen görs. Ägaren har rätt till tillträde i Objektet för att åtgärda sådana brister efter överenskommelse med SkiStar. Ägaren kan uppdra åt SkiStar att åtgärda bristerna på Ägarens bekostnad i mån av tid och kapacitet enligt vad som anges om Logi- och fastighetsservice på Ägarsidorna.

- 6.10 Om bristerna i Objektet enligt föregående punkt är så omfattande att Objektet enligt SkiStars mening ej längre är i Uthyrningsbart skick, har SkiStar rätt att ta bort Objektet från SkiStars fortsatta uthyrning till Gäst till dess att bristerna är åtgärdade. Brott mot detta åtagande utgör alltid väsentligt avtalsbrott (se *Väsentligt avtalsbrott och uppsägning i förtid* nedan).

Storstädning och vårstädning

- 6.11 SkiStar ansvarar för och bekostar årlig storstädning av Objektet, vilken ska utföras under perioden augusti-oktober.
- 6.12 Om SkiStar hyr ut Objektet under Sommarsäsongen, i enlighet med vad som framgår av Avtalets försättsblad, ansvarar SkiStar för och bekostar vårstädning i Objektet, vilken ska utföras under perioden maj-juni.

7 FEL OCH SKADOR I OBJEKTET UNDER PÅGÅENDE ÖPPEN FÖRSÄLJNINGSPERIOD

- 7.1 Om det under pågående Öppen försäljningsperiod uppstår fel och skador i Objektet (nedan gemensamt "fel"), ska dessa genast åtgärdas så att Objektet bibehålls i Uthyrningsbart skick och kan uthyras till Gäst i enlighet med gjorda bokningar. Ägaren ansvarar gentemot SkiStar, oavsett vem eller vad som orsakat felet, för alla fel i Objektet i dennes egenskap av fastighets-/bostadsrättsägare (jfr avsnitt *Ägarens ansvar för Objektet* ovan) förutom för fel som vållats av SkiStar eller Gäst och förutsatt att sådant fel inte orsakats av Ägarens materialval eller inventariernas ålder.
- 7.2 Vid sådana fel som Ägaren ansvarar för, ska Ägaren bekosta reparation och ersätta SkiStar för ev. kompensationskostnader som SkiStar haft gentemot Gäst till följd av felet. Samma sak gäller om Logi- och fastighetsservice påkallas av Gäst och det kan konstateras att upprepade eller likartade fel återkommande leder till utryckning av Logi- och fastighetsservice. SkiStar kan vara Ägaren behjälplig med kontakter och utförande vad avser åtgärder av fel som Ägaren ansvarar för, varvid dock sådana åtgärder sker på Ägarens bekostnad. SkiStar har rätt att, i de fall fel medför att Objektet inte är i Uthyrningsbart skick, genast åtgärda felet i syfte att hålla nere kompensations-/flyttkostnader, oavsett vem som bär ansvar för felet. Som utgångspunkt tillser SkiStar att Objektet förses med låneutrustning till dess att permanent åtgärd kan vidtas, samt kompletterar lösöre med standardutrustning i SkiStars val. Åtgärder och inköp överstigande 6 000 kronor ska dock godkännas i förväg av Ägaren. Om Ägaren ansvarar för felet, ska Ägaren ersätta SkiStar för åtgärden inkl. ev. kompensation för låneutrustning och i förekommande fall installationskostnader enligt vad som anges om Logi- och fastighetsservice på Ägarsidorna.
- 7.3 Vid sådana fel som SkiStar ansvarar för, åtgärdar och bekostar SkiStar, i förekommande fall med eventuellt åldersavdrag, reparation alternativt utbyte av lösöre mot motsvarande standardutrustning i SkiStars val.
- 7.4 Om felet består i bristande basutrustning i förhållande till Basutrustningslistan kompletteras detta av SkiStar med standardutrustning i SkiStars val. Kompletteringar överstigande 200 kronor debiteras Ägaren.
- Fel som täcks av försäkring**
- 7.5 Om fel i Objektet täcks av Ägarens försäkring, ska SkiStar på Ägarens förfrågan vara behjälplig med tillhandahållande av sådant underlag avseende felet etc. som efterfrågas av försäkringsbolaget. Har felet vållats av Gäst, eller SkiStar, står SkiStar för självrisk samt för ev. talan mot Gäst.

Ombokning och kompensation om Objektet försätts i ej Uthyrningsbart skick

- 7.6 Om ett fel medför att Objektet inte är i Uthyrningsbart skick, kan SkiStar bli tvunget att kompensera Gäster och/eller flytta Gäster till annat boende under den tid felet kvarstår innebärande att Bruttoomsättningen därmed kan minska, oavsett vem som är ansvarig för felet. Om Ägaren ansvarar för felet, ska Ägaren ersätta SkiStar för kostnaden för kompensation, plus eventuella omkostnader som SkiStar drabbas av på grund av ev. ombokning av Gäster. Ägarens ansvar enligt föregående mening är dock begränsat till maximalt 50% av vad Gäst betalat för boende i Objektet under den aktuella perioden som Objektet ej är i Uthyrningsbart skick.

Allmänt

- 7.7 Underlåtenhet att åtgärda fel i Objektet, för vilket Ägaren ansvarar, som medför att Objektet inte är i Uthyrningsbart skick, utgör alltid väsentligt avtalsbrott (jfr. avsnitt *Väsentligt avtalsbrott och uppsägning i förtid* nedan).
- 7.8 SkiStar har rätt att i samband med utbetalning av Hyra avräkna ev. kostnader för åtgärd av fel för vilket Ägaren ansvarar, liksom för ev. kompensation och omkostnad för flytt av Gäst, från sådan Hyra som SkiStar ska erlägga (jfr. avsnitt *4Hyra* ovan). Överstiger beloppet den Hyra som SkiStar ska erlägga till Ägaren blir Ägaren betalningsskyldig för mellanskillnaden.

8 ÖVRIGT**Avtalstid**

- 8.1 Detta Avtal gäller för den avtalstid som angetts på försättsbladet i parternas Avtal.
- 8.2 Vid Avtalets upphörande förbehåller sig SkiStar rätten att genomföra avslutande besiktning av Objektet inom en månad från sista uthyrning till Gäst. SkiStar ska därefter återlämna samtliga nycklar till Ägaren.

Väsentligt avtalsbrott och uppsägning i förtid

- 8.3 Part får genom skriftligt meddelande säga upp Avtalet med omedelbar verkan om (i) Hyra ej utbetalas, om part inleder ackordsförhandling, inställer betalningarna, går i likvidation eller försätts i konkurs, eller (ii) den andra parten bryter mot villkoren enligt Avtalet, under förutsättning att avtalsbrottet är av väsentlig betydelse och rättelse inte sker inom tio dagar från det att skriftlig begäran om rättelse framställts.
- 8.4 SkiStar får genom skriftligt meddelande säga upp Avtalet med omedelbar verkan om Ägaren inte är faktisk ägare av Objektet.
- 8.5 Vid sådant väsentligt avtalsbrott som nämns i 8.3(ii) ska, oavsett om Avtalet sägs upp eller inte, den icke-avtalsbrytande parten kompenseras för den direkta skada som uppkommit pga. avtalsbrottet samt med ett engångsbelopp uppgående till ett belopp motsvarande SkiStars årliga snittintäkt på Objektet baserat på de två närmast föregående åren. Om uppgift om sådan intäkt saknas ska beloppet istället fastställas baserat på motsvarande uppgift för likvärdiga objekt på destinationen. Därutöver ska även kostnader för hantering av flytt av Gäster till annat boende ersättas.
- 8.6 Vid sådant väsentligt avtalsbrott som består av Ägarens försök till egen uthyrning av Objektet inkl. i annans regi eller Ägarens nyttjande av förmåner i större utsträckning än vad som avtalats (jfr. punkt 5), har SkiStar rätt att, utöver vad som framgår ovan, stänga av Ägaren från rätten till förmåner under innevarande och efterföljande Öppna försäljningsperiod. Ägaren ska vidare erlägga en engångsersättning till SkiStar uppgående till det högre av (i) den andel av logiintäkten för de aktuella perioderna som SkiStar skulle ha erhållit vid SkiStars uthyrning till Gäst enligt Avtalet, enligt SkiStars prislista mot Gäst, i förekommande fall och (ii) det belopp som motsvarar den förmån/rabatt som Ägaren erhållit avseende samma period.

Ändringar och tillägg

- 8.7 SkiStar har rätt att ändra eller göra tillägg till Avtalet genom meddelande till Ägaren på Ägarsidorna, eller per e-mail eller brev till den adress Ägaren angett i Avtalet, senast tre (3) månader före ikraftträdandet av ändringen.
- 8.8 Om SkiStar ändrat villkor i Avtalet enligt ovan ska Ägaren anses ha accepterat ändringen, om inte Ägaren inom tre (3) månader efter det att Ägaren informerats om ändringen skriftligen meddelar SkiStar att Ägaren inte accepterar ändringen. Om Ägaren meddelar SkiStar att Ägaren inte accepterar ändringen ska (i) Avtalet fortsätta att gälla på oförändrade villkor, (ii) Ägarens meddelande utgöra en uppsägning i enlighet med Avtalets ordinarie uppsägningsbestämmelse.

Force majeure

- 8.9 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. Så snart hindret upphör ska förpliktelsen fullgöras på avtalat sätt. Såsom befriande omständighet ska anses exempelvis krig, krigshandling, myndighetsåtgärd, nytillkommen eller ändrad lagstiftning, konflikt på arbetsmarknad, naturkatastrofer, epidemi/pandemi o.d., avbrott i vatten- och eltillförsel och därmed jämställda omständigheter. Part som önskar befrielse från förpliktelse enligt denna bestämmelse ska utan dröjsmål skriftligen meddela den andra parten.

Ägarens överlåtelse av Objekt & Avtalet

- 8.10 Om Ägaren överlåter Objekt under pågående avtalsperiod åtar sig Ägaren att informera förvärvaren om detta Avtal samt tillse att förvärvaren antingen tecknar nytt avtal med SkiStar avseende uthyrning eller förmedling av Objektet eller inträder som part i Avtalet genom att förvärvaren i skrift vid köpet undertecknar följande överenskommelse, som lämpligen tas in i köpekontraktet: *"Genom denna överenskommelse godtar jag/vi i egenskap av köpare av [namnge vilket Objektet är] även att inträda i det avtal som säljaren har med SkiStar avseende uthyrning av objektet samt att då också överta de bokningar som avser tiden efter tillträdet."*. Huruvida förvärvaren ska teckna förmedlingsavtal eller inträda som part i Avtalet meddelas av SkiStar.
- 8.11 För det fall Ägarens överlåtelse inte avser samtliga Objekt som omfattas av Avtalet så ska Avtalet mellan Ägaren och SkiStar fortsätta gälla avseende återstående Objekt.

SkiStars överlåtelse av Avtalet

- 8.12 SkiStar har rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet till annat bolag inom SkiStars koncern.

Tvist

Tvister som uppstår i anledning av Avtalet ska i första hand lösas genom förhandling mellan parterna och i andra hand ska tvister slutligt avgöras av allmän domstol i Sverige. Svensk lag ska tillämpas på tvisten.