

GENERELLE VILKÅR FOR UTELEIE HEMSEDAL VER 2023:06

Disse generelle vilkårene for utleie i kommisjon gjelder mellom SkiStar og Eieren. Definisjonene ellers i Avtalen har samme betydning i disse vilkårene. Ytterligere informasjon om utleien gjennom SkiStar finnes på Eiersidene.

Definisjoner

Avtalen omfatter denne avtale om utleie i kommisjon, inkludert dens vedlegg og oppdaterte versjoner av disse under avtaletiden, samt de til enhver tid gjeldende vilkår som meddeles på Eiersidene.

Bestillingsvilkår er SkiStars generelle Bestillingsvilkår overfor Gjesten, slik disse til enhver tid gjelder og finnes tilgjengelig på skistar.com.

Bruttoomsetning er den leie som Gjesten har betalt til SkiStar for leie av Enheten, eksklusive mva. Obligatoriske og valgfrie tillegg for Gjesten, f.eks. for sengetøy og rengjøring, inngår ikke i Bruttoomsetningen.

Eieren er den som eier Enheten og er part i Avtalen.

Eierservice er administrasjonen av avtaleforholdet mellom SkiStar og Eieren i henhold til den til enhver tid gjeldende beskrivelsen på Eiersidene.

Eiersidene er den del av SkiStars nettsted hvor Eieren har personlig tilgang (www.skistar.com) hvor partenes samarbeid administreres, og som inneholder utfyllende informasjon til Avtalen.

Enheten er utleieenheten som fremgår av Avtalen. Hvis Avtalen omfatter flere Enheter, skal Eierens forpliktelser etter Avtalen gjelde for alle Enhetene.

Enhetsbeskrivelsen er presentasjonen av Enheten, i tekst og bilder, slik Enheten leies ut til Gjesten, og finnes tilgjengelig på skistar.com og Eiersidene. Eier er ansvarlig for at informasjonen til en hver tid er oppdatert.

Ettersyn er tilsyn med Enheten etter avreise fra hver Gjest i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for Ettersyn som meddeles på Eiersidene.

Gjesten er den personen SkiStar leier ut Enheten til, i en avgrenset tidsperiode og i utgangspunktet til fritidsformål.

Informasjonsskjema er Avtalens forside der blant annet Leie, Kommisjon og avtalepartene fremgår.

Kommisjon er den prosentandel av Bruttoomsetningen SkiStar tar for å dekke kostnader i forbindelse med utleie til Gjest.

Leie er SkiStars utbetaling til Eieren etter at SkiStar har trukket fra sitt vederlag (kommisjon). Leien utgjør Eierens prosentandel av Bruttoomsetningen som fremgår på Avtalens informasjonsskjema, og deretter på Eiersidene.

Liste over Grunnutstyr er listen over det utstyret som skal være i Enheten for å oppfylle SkiStar-standard for utleie.

Losji- og vaktmesterservice er behjelpelig med utbedring av feil ved Enheten som gjennomføres av vaktmester, og omfatter enkle reparasjoner for å opprettholde Utleiebar stand. I aktuelle tilfeller kan Losji- og vaktmesterservice også omfatte tilleggstjenester innen eiendomsskjøtsel som SkiStar, eller annet selskap innen SkiStar-konsernet, kan være behjelpelig med, i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for Losji- og vaktmesterservice som meddeles på Eiersidene.

Objektskontroll er protokollen SkiStar oppretter etter besiktigelse av Enheten og dets tilstand, hvor det fremgår evt. tiltak som Eieren skal besørge for at Enheten skal samsvare med Enhetsbeskrivelsen og være i Utleiebar stand.

SkiStar-standard er overgripende krav til boenheter som leies ut av SkiStar, i samsvar med det som til enhver tid fremgår av Listen over Grunnutstyr.

Snøgaranti er et tilbud fra SkiStar til Gjesten i henhold til Bestillingsvilkårene som innebærer at Gjesten kan avbestille leieforholdet og få pengene tilbake dersom Snøgarantien ikke er oppfylt. Den til enhver tid gjeldende Snøgarantien er tilgjengelig på skistar.com.

Sommersesongen er uke 19-43. Etterspørsel og perioder som SkiStar har heiser og aktiviteter åpent for Gjester varierer for hver destinasjon/område. For mer informasjon og åpningstider se skistar.com.

Storrenngjøringsinstruks er de til enhver tid gjeldende instruksjonene for årlig storrenngjøring av Enheten.

Utleiebar stand betyr at Enheten oppfyller Enhetsbeskrivelsen, samt at Enheten er utstyrt i henhold til den til enhver tid gjeldende Liste over Grunnutstyr. Utleiebar stand forutsetter også at tiltak i henhold til Objektskontroll gjennomføres innen den tid som angis i Objektskontrollen, hvilket som utgangspunkt er under perioden mai-september, og deretter godkjennes av SkiStar.

Vintersesongen er uke 44-18. Etterspørsel og perioder som SkiStar har heiser og aktiviteter åpent for Gjester varierer for hver destinasjon/område. Sesongåpnings- og stengetider fremgår til enhver tid på skistar.com.

Åpen salgsperiode er perioden 1. mai – 30. april. Enheten leies ut til Gjest etter å ha vært tilgjengelig i SkiStars kanaler etter 1. november året før den inneværende Åpne salgsperioden. Dette innebærer at SkiStar har to Åpne salgsperioder pågående parallelt. *Eksempel: Etter 1. november 2023 åpnes det for utleie i SkiStars kanaler for ankomster i perioden 1. mai 2024 – 30. april 2025, og samme dato pågår den inneværende Åpne salgsperioden 1. mai 2023 – 30. april 2024 som åpnet etter 1. november 2022.*

1 PARTER

- 1.1 SkiStar eier og driver alpinanlegg bl.a. i Trysil og Hemsedal i Norge, samt Sälen, Åre og Vemdalen i Sverige. Som en del av virksomheten leier SkiStar ut losji på destinasjonene til Gjester på dags- og ukesbasis.
- 1.2 Eierne eier Enheten.

2 EIERENS TILGJENGELIGGJØRING AV ENHETEN TIL SKISTAR

- 2.1 Eierne gjør Enheten tilgjengelig for SkiStar på de vilkår som fremgår av Avtalen, med sikte på at SkiStar, innenfor rammen av sin hotell- og utleievirksomhet, i eget navn og for Eierens regning, skal leie ut Enheten til Gjester, i utgangspunktet til fritidsformål og i avgrenset tid (såkalt korttidsutleie).

Egendisponering av Enheten og forbud mot egen utleie av Enheten

- 2.2 SkiStar har enerett til å disponere Enheten under de perioder SkiStar har leid ut Enheten til Gjester. Eierne har følgelig ikke rett til å disponere Enheten i disse periodene. Dette inkluderer både disponering for utleie til Gjest og tilgang til Enheten for oppfyllelse av SkiStars oppdrag etter Avtalen, herunder besiktigelse, Storrenngjøring og utbedring av feil og skader som SkiStar har ansvaret for. Fortrinnsvis skal slik disponering av Enheten skje i perioder med lavere etterspørsel, som utgangspunkt i mai-juni og oktober-november. Eierne har kun rett til å disponere Enheten etter bestilling av eieruker i henhold til punkt 5.1.
- 2.3 I Avtalens gyldighetstid kan ikke Eierne leie ut Enheten selv, eller på annen måte gjøre det tilgjengelig for utleie gjennom andre enn SkiStar. Dette gjelder også i de ukene der Eierne har bestilt eieruker eller på annen måte disponerer Enheten selv, f.eks. der Eierne har valgt å ikke leie ut Enheten i Sommersesongen (se punkt 5). Brudd på denne bestemmelsen utgjør alltid et vesentlig avtalebrudd

(se punkt 8). Forbudet mot Eiers egen utleie av Eiendommen gjelder imidlertid ikke i sommersesongen når SkiStar har meddelt at utleie i inneværende sommersesong ikke vil finne sted (jf. pkt.5.2).

3 SKISTARS ANSVAR OG OPPGAVER

- 3.1 SkiStar skal i eget navn og for Eierens regning leie ut Enheten til Gjester, i utgangspunktet til fritidsformål. Avtalen følger derfor prinsippene om kommisjon, der Eier er kommittent og SkiStar er kommisjonær. SkiStar har ansvar for bestilling og administrasjon av Enheten i forholdet til Gjest og Eier, hvilket bl.a. innebærer (i) markedsførings- og salgsaktiviteter, (ii) inngåelse og administrasjon av avtale med Gjest samt kundeservice, (iii) bestilling- og betalingshåndtering, (iv) nøkkelhåndtering, (v) feilmeldinger samt Losji- og vaktmesterservice, (vi) Rengjøringskontroll, (vii) oppfølging av klager, samt (viii) Eierservice. Nærmere informasjon om hva som inngår i SkiStars oppgaver i henhold til punkt (i)-(ix) er tilgjengelig på Eiersidene.
- 3.2 SkiStar har rett til å engasjere underleverandører til å utføre hele eller deler av sine oppgaver.

4 LEIE

Forutsetninger for betaling av Leie

- 4.1 SkiStar skal betale Leie til Eieren under forutsetning at (i) Enheten leies ut til Gjest, (ii) Gjesten betaler losjileie til SkiStar, og (iii) avbestilling ikke skjer.
- 4.2 Hvis SkiStar betaler losjileie tilbake til Gjesten i samsvar med Bestillingsvilkårene (inkludert Snøgarantien, se punkt 4.6), lov, forsikring solgt av SkiStar i henhold til Bestillingsvilkårene, eller ved evt. kompensasjon til Gjesten fordi Enheten ikke er i Utleiebar stand, reduseres Bruttoomsetningen tilsvarende det tilbakebetalte beløpet.
- 4.3 Hvis SkiStar betaler utlegg for Eieren, f.eks. veiavgift (bompenger) e.l., skal dette trekkes av Leien.
- 4.4 Eier plikter å være medlem av Hemsedal Turisttrafikkklag og betale satsene som blir bestemt av årsmøtet/generalforsamlingen. Gjeldene sats vises på Eiersidene. Dette blir fakturert etterskuddsvis på den måten som er angitt i punkt 4.3.

Utbetaling til Eieren

- 4.5 Bruttoomsetningen summeres av SkiStar og formidles til Eieren månedlig. Før hver utbetaling av Leie har SkiStar rett til å avregne evt. kostnad for tiltak som følge av feil, skader o.l. (se punkt 7 *Feil og skader ved Enheten under pågående Åpen salgsperiode* nedenfor). Evt. innvendinger fra Eieren må komme skriftlig til SkiStar innen 30 dager fra oppgjørsmøtet. Utbetalingene av Leie for perioden november-april skjer månedsvis på etterskudd, senest den 20. hver måned. For eventuell utleie andre deler av året, skjer utbetalinger av Leie i juli for perioden mai-juni, i september for perioden juli-august, og i november for perioden september-oktober.

Prissetting og øvrige vilkår for SkiStars utleie til Gjest

- 4.6 Av hensyn til partenes gjensidige interesse av inntektsoptimering, og dermed best mulig utleie av Enheten til Gjest, overlater Eieren til SkiStar å bestemme pris, inn- og utsjekkingstidspunkter og øvrige utleievilkår overfor Gjesten til enhver tid, basert på SkiStars vurdering av markedsforholdene. Dette innebærer at SkiStar, med sikte på optimalisering av inntektene, har rett til å bestemme særskilte prissettinger for Enheten, f.eks. «last minute»-bestilling, pakkekonsepter, salgskampanjer og dynamisk prissetting. SkiStar har rett til å leie ut Enheten i eget navn, og hvis SkiStar anser det formålstjenlig, kan de også leie ut Enheten gjennom agenter og samarbeidspartnere.

- 4.7 Bestillingsvilkårene, inkludert Snøgarantien, gjelder for Gjestens bestilling av Enheten gjennom SkiStar, og gir Gjesten rett til å avbestille bestillingen og få tilbakebetaling på nærmere bestemte vilkår. Under visse forutsetninger har Gjesten også rett til å avbestille og få pengene tilbake i henhold til lov, f.eks. pakkereiseloven.

5 BESTILLING AV EIERUKER OG EIERFORDELER

Eieruker

- 5.1 Eieren har rett til å disponere Enheten det antall uker som ved avtaleinngåelsen følger av fordelskategorien på Avtalens informasjonsskjema samt informasjon i seksjonen Eierfordeler på Eiersidene slik dette til enhver tid gjelder. Deretter fremgår Eierens aktuelle fordelskategori på Eiersidene (se nedenfor om endring av fordelskategori). Hvis Eieren ønsker å disponere Enheten i neste påfølgende Åpne salgperiode, har Eieren frem til 1. november fortrinnsrett til bestilling av Enheten på Eiersidene, eller hvis det ikke er mulig, ved skriftlig henvendelse til SkiStar.
- 5.2 På grunn av at Skistar generelt har lavere etterspørsel etter overnatting fra gjester i enkelte perioder – hovedsakelig knyttet til Sommersesongen – kan SkiStar holde enkelte boenheter og/eller overnattingsområder stengt i slike perioder. SkiStar informerer Eier om hvilke overnattingsområder dette gjelder. Dersom Eier velger å ikke leie ut Objektet i Sommersesongen, blokkeres Objektet i systemet og Eier disponerer boligen uten eierbestilling (se nedenfor i punkt 5.5). Dersom Eier velger at Objektet skal stilles til disposisjon for SkiStar i Sommersesongen, kan Skistar, men er ikke forpliktet til, legge det ut for utleie.
- 5.3 Under den pågående Åpne salgperioden har Eieren mulighet til å bestille Enheten for ytterligere uker på Eiersidene, innen to uker før ankomst og i den utstrekning en Gjest ikke har bestilt Enheten for den aktuelle perioden. Slik bestilling fra Eieren er tillatt utover det som ellers er bestemt om bestilling av eieruker.

Vintersesong

- 5.4 Hvis Eieren ikke har meddelt ønskede eieruker til SkiStar innen 1. november, bortfaller fortrinnsretten, og SkiStar har rett til å legge ut Enheten for utleie til Gjest f.o.m. første dag i den Åpne salgperioden og i samtlige uker i Vintersesongen. Dette innebærer at alle uker Eieren vil disponere Enheten i Vintersesongen, må bestilles.

Sommersesong

- 5.5 Enheten vil ikke legges ut for utleie i Sommersesongen med mindre Eieren aktivt velger dette innen 1. november. Hvis eieren velger ikke å leie ut Enheten i Sommersesongen, sperres Enheten i systemet, og Eieren disponerer Enheten selv i denne perioden.

Fordeler og fordelskategorier

- 5.6 I tillegg til Leien medfører utleie av Enheten gjennom SkiStar at Eieren får mulighet til å benytte seg av særskilte tilbud og rabatter fra SkiStar og SkiStars samarbeidspartnere. Ved avtaleinngåelsen fremgår antall eieruker og fordelskategorier av informasjon i seksjonen Eierfordeler på Eiersidene, og Eierens aktuelle kategori fremgår av Avtalens informasjonsskjema. Informasjon om dette finnes tilgjengelig på Eiersidene.
- 5.7 Leien som følger av Avtalen, er basert på antall Enheter som Eieren har utleieavtale med hos SkiStar (se avsnittet Eierens ytterligere enheter på Avtalens informasjonsskjema og på Eiersidene). Ved motstridende opplysninger om Leien og Eierens fordelskategori i Avtalen og på Eiersidene, skal opplysningene på Eiersidene ha forrang. Leienivå over grunnivå forutsetter at samtlige Enheter fullt ut

har samme eiersammensetning, at Eierens kontaktperson er den samme for alle Enheter, og at kontoen for utbetaling av Leie også er den samme. Dersom antall Enheter som Eieren har utleieavtale med hos SkiStar endres, skal Leien fra samme tidspunkt endres i henhold til informasjon i seksjonen Eierfordeler på Eiersidene.

- 5.8 Fordelskategori for kommende sesong bestemmes av antall eieruker Eieren bestiller for den påfølgende sesongen. Valg av eieruker skal gjøres innen 1. november hvert år. Hvis Eieren ikke meddeler endring blir Eieren stående på samme fordelskategori. Etter Eierens bestilling av eieruker oppdateres fordelskategorien på Eiersidene. *Eksempel: Før 1. november 2021 bestiller Eieren de ønskede eierukene for sesongen 1. mai 2022 – 30. april 2023. Denne bestillingen av eieruker styrer fordelskategorien for perioden 1. november 2021 – 31. oktober 2022.*
- 5.9 Retten til fordeler tilkommer Eieren (i forekommende tilfeller, hvis det er flere Eiere, gjennom hovedkontakten i samsvar med det som er angitt på Avtalens informasjonsskjema) i henhold til informasjon i seksjonen Eierfordeler på Eiersidene. Hvis ikke annet angis på Eiersidene, kan fordeler maksimalt benyttes av fire (4) personer uansett antall Eiere av Enheten og/eller antall Enheter Eieren har. Eieren har ikke rett til å gi eller selge fordeler til andre enn de fire (4) utvalgte medeierne/familiemedlemmene. Brudd på denne bestemmelsen utgjør alltid et vesentlig avtalebrudd (se punkt 8).

6 OM ENHETEN

Eierens ansvar for Enheten

- 6.1 I egenskap av å være dets eier, har Eieren ansvar for Enheten. Dette innebærer at Eieren har ansvar for (i) at Enheten overholder de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, herunder krav til brannsikkerhet, (ii) å besørge og bekoste tiltak påkrevet av myndighet, domstol eller forsikringsselskap i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for Enheten, og (iii) sedvanlig skjøtsel av Enheten, slik som utbedring av feil og skader som følge av alder og normal slitasje for utleieenheter.
- 6.2 Eieren har ansvar for alle eiendomstilknyttede driftskostnader for Enheten, slik som kostnader til brannsikkerhetsutstyr, oppvarming, vann/avløp, slamutslipp, søppelhåndtering, elektrisitet, TV- og bredbåndsabonnement, snørydding og strøing av adkomstvei og parkeringsplasser, skjøtsel av tak, gressklipping, fjerning av slam o.l., lås og tiltak mot ytre skader (ekstern beskadigelse), etc.

Forsikring

- 6.3 Eieren plikter å tegne, og under avtaletiden opprettholde, nødvendig forsikring av Enheten og dets innbo på vanlige forsikringsvilkår. Eieren skal informere forsikringsselskapet om at Enheten leies ut, og oppfordres til å tegne forsikring for inntektstap (se punkt 7).

Enhetens tilstand og utstyr

- 6.4 I forbindelse med inngåelsen av Avtalen har SkiStar besiktiget Enheten og innhentet opplysninger om Enheten fra Eieren som grunnlag for Enhetsbeskrivelsen og overholdelse av SkiStar-standard. Objektskontroll er opprettet og gitt Eieren. SkiStars besiktigelse og/eller Objektskontroll medfører ikke i seg selv noen forpliktelser for SkiStar med hensyn til Enhetens tilstand eller kvalitet.
- 6.5 Det er Eierens ansvar å påse at Enheten er i Utleiebar stand under hele avtaleperioden. Herunder kan Eieren f.eks. ikke endre antall senger/romfordeling/fasiliteter/husdyrsregler under de pågående Åpne salgsperiodene.
- 6.6 SkiStar gjennomfører fornyet besiktigelse og oppdatering av Objektskontrollen hvert år i perioden mai-august med samme formål som angitt i punkt 6.4. Oppdatert Objektskontroll gis deretter Eieren.

- 6.7 Eierne skal god tid i forveien varsle SkiStar om evt. planlagte forandringer i Enheten, slik at Enhetsbeskrivelsen holdes korrekt og nødvendig tid unntas fra utleie til Gjester. Evt. ombygging/renovering, så som forandring av inventar og utstyr, skal alltid gjennomføres i perioden 15. mai – 15. oktober. Større forandringer skal alltid følges opp med besiktigelse, og hvis aktuelt, endring av Enhetsbeskrivelsen.

Avvik fra tidligere Objektskontroll

- 6.8 Hvis det i forbindelse med besiktigelse anmerkes at Enheten er slitt eller har avvik i forhold til tidligere Objektskontroll, kan Eierne velge (i) å påse at avvikene rettes opp omgående, eller (ii) å akseptere revidert Enhetsbeskrivelse, evt. med reduksjon av Leieinntekt fra Gjest og derigjennom reduksjon av Leien, samt betale evt. kompensasjon til SkiStar tilsvarende det beløp SkiStar måtte ha betalt til Gjester som allerede har bestilt Enheten basert på den tidligere Enhetsbeskrivelsen. Tiltak i henhold til (i) skal være gjennomført senest 15. oktober samme år som anmerkningen gjøres. Eierne kan overlate til SkiStar å utbedre avvikene på Eierens regning, innenfor rammene av tid og kapasitet til slik utbedring som fremgår under Losji- og vaktmesterservice på Eiersidene.
- 6.9 Hvis avvikene ved Enheten i henhold til forrige punkt er så omfattende at Enheten etter SkiStars oppfatning ikke lenger er i Utleiebar stand, har SkiStar rett til å ta Enheten bort fra fortsatt utleie til Gjester inntil avvikene er utbedret. Brudd på denne bestemmelse utgjør alltid vesentlig avtalebrudd (se punkt 8).

Storrenngjøring med mer

- 6.10 Eierne skal besørge og bekoste årlig storrenngjøring av Enheten i henhold til Storrenngjøringsinstruks. Storrenngjøringen skal utføres i perioden august-oktober.
- 6.11 Hvis Eierne velger å leie ut Enheten i Sommersesongen (se punkt 5), skal Eierne besørge og bekoste vårrenngjøring av Enheten i samsvar med Storrenngjøringsinstruksen. Vårrenngjøringen skal utføres i perioden mai-juni.
- 6.12 Eierne kan overlate til SkiStar å utføre storrenngjøring og vårrenngjøring, innenfor rammene av tid og kapasitet til dette som fremgår på Eiersidene. Hvis Eierne velger å utføre stor-/vårrenngjøring selv, påligger det Eierne å bestille besiktigelse av renngjøringen på Eiersidene i etterkant. Slik besiktigelse utføres av SkiStar. Ved evt. avvik i stor-/vårrenngjøringen kan SkiStar påse at disse utbedres på Eierens regning. Hvis Eierne ikke har bestilt storrenngjøring/besiktigelse eller vårrenngjøring/besiktigelse innen henholdsvis 30. juni eller 30. april, kan SkiStar utføre stor-/vårrenngjøringen på Eierens regning.

7 FEIL OG SKADER VED ENHETEN UNDER PÅGÅENDE ÅPEN SALGSPERIODE

- 7.1 Hvis det under pågående Åpen salgsperiode oppstår feil eller skader ved Enheten (samlet benevnt som «feil» nedenfor), skal disse utbedres omgående så Enheten opprettholdes i Utleiebar stand og kan leies ut til Gjester i samsvar med avtalte bestillinger. I egenskap av eier er Eierne ansvarlig for dette overfor SkiStar, uansett hvem eller hva som har forårsaket feilen (jfr. punktet *Eierens ansvar for Enheten* ovenfor), med unntak av feil som oppstår ved Enheten i de perioder SkiStar eller Gjester disponerer Enheten, forutsatt at feilen er forårsaket av SkiStar eller en Gjest, og forutsatt at den ikke skyldes Eierens materialvalg, inventarets alder e.l.
- 7.2 Ved feil som Eierne er ansvarlig for, skal Eierne bekoste reparasjon og kompensere SkiStar for evt. reparasjonskostnader som SkiStar har hatt overfor Gjesten som følge av feilen. Det samme gjelder hvis Losji- og vaktmesterservice påkalles av Gjesten og det kan konstateres at tidligere eller likeartede feil har blitt oppdaget eller oppstått igjen og ledet til utrykning fra Losji- og vaktmesterservice. SkiStar kan overfor Eierne være behjelpelig med å formidle kontakter og utførelse av tiltak for å utbedre feil som

Eieren har ansvar for, dog slik at alle slike tiltak utføres på Eierens regning. Hvis feilen gjør at Enheten ikke er i Utleiebar stand, kan SkiStar utbedre feilen omgående for å holde kompensasjons-/flyttekostnader nede, uansett hvem som har ansvar for feilen. Som utgangspunkt påser SkiStar at Enheten får låneutstyr til permanent utbedring kan utføres, samt kompletterer løsøre med standardutstyr etter SkiStars valg. Utbedring og innkjøp som overstiger 10 000 kroner skal likevel godkjennes av Eieren i forkant. Nevnte beløp skal indeksreguleres med utgangspunkt i KPI pr. september 2021. Hvis Eieren har ansvar for feilen, skal Eieren erstatte SkiStar for tiltakene, inkl. evt. kompensasjon for låneutstyr og installasjonskostnader i henhold til det som angis under Losji- og vaktmesterservice på Eiersidene.

7.3 Ved feil som SkiStar er ansvarlig for, utbedrer SkiStar feilen og bekoster dette med evt. aldersfradrag i forekommende tilfeller. Feilen kan utbedres ved reparasjon eller bytte av løsøre mot tilsvarende standardutstyr etter SkiStars valg.

7.4 Hvis feilen består i avvik fra Listen over Grunnutstyr, kompletteres dette av SkiStar med standardutstyr etter SkiStars valg. Kompletteringer som overstiger 200 kroner, faktureres Eieren.

Feil som dekkes av forsikring

7.5 Hvis feil ved Enheten dekkes av Eierens forsikring, skal SkiStar på Eierens forespørsel være behjelpelig med å gi Eieren opplysninger om feilen som etterspørres av forsikringsselskapet. Hvis feilen er forårsaket av Gjest eller av SkiStar, står SkiStar for egenandel og for evt. prosess overfor Gjesten.

Ombestilling og kompensasjon hvis Enheten ikke settes i Utleiebar stand

7.6 Hvis en feil medfører at Enheten ikke er i Utleiebar stand, kan SkiStar blir tvunget til å kompensere Gjester og/eller flytte Gjester til andre boenheter i perioden feilen vedvarer, noe som innebærer at Bruttoomsetningen kan minke, uansett hvem som er ansvarlig for feilen. Hvis Eieren er ansvarlig for feilen, skal Eieren erstatte SkiStar kostnaden for kompensasjonen, pluss evt. andre kostnader som SkiStar påføres ved evt. ombooking av Gjester. Eierens ansvar i henhold til overstående punkt er dog begrenset til maksimalt 50% av det Gjest har betalt for leie av enheten under den aktuelle perioden som enheten ikke er i utleiebar stand.

Generelt

7.7 Hvis Eieren unnlater å utbedre feil ved Enheten som Eieren er ansvarlig for, og som medfører at Enheten ikke er i Utleiebar stand, utgjør det alltid et vesentlig avtalebrudd (se punkt 8).

7.8 Ved utbetaling av Leie til Eieren, har SkiStar rett til å avregne evt. kostnader for utbedring av feil som Eieren er ansvarlig for, inkl. evt. kompensasjon ved flytting av Gjester (jfr. punkt *Leie* ovenfor). Hvis beløpet overstiger vederlaget SkiStar skal betale i Leie, vil SkiStar fakturere Eier det resterende beløpet.

8 ØVRIG

Avtaletid

8.1 Avtalen gjelder for den avtaletid som er angitt på Avtalens informasjonsskjema.

8.2 Ved Avtalens opphør forbeholder SkiStar seg retten til å gjennomføre en avsluttende besiktigelse av Enheten innen en måned etter siste utleie til Gjest. SkiStar skal deretter overlevere samtlige nøkler til Eieren.

Vesentlig avtalebrudd og forhåndsoppsigelse

- 8.3 Partene kan ved skriftlig meddelelse si opp Avtalen med umiddelbar virkning hvis (i) Leie ikke utbetales når en part innleder gjeldsforhandling, innstiller betalingene, innleder likvidasjon eller tas under konkursbehandling, eller (ii) den andre parten bryter Avtalens vilkår, forutsatt at avtalebruddet er av vesentlig betydning og ikke rettes opp innen 10 dager etter skriftlig varsel.
- 8.4 SkiStar kan også ved skriftlig meddelelse si opp Avtalen med umiddelbar virkning dersom Eieren rent faktisk ikke eier Enheten.
- 8.5 Ved vesentlig avtalebrudd som nevnt i punkt 8.3 (ii) skal den ikke-misligholdende part kompenseres for den direkte skade vedkommende er påført som følge av avtalebruddet, samt med et engangsbeløp tilsvarende SkiStars årlige snittinntekt fra Enheten basert på de to foregående årene. Ved mangel på opplysninger om denne inntekten, skal beløpet isteden fastsettes basert på tilsvarende opplysninger fra likeverdige Enheter på destinasjonen. Videre skal også kostnader for flytting av Gjester til annen boenhet erstattes.
- 8.6 Ved vesentlig avtalebrudd som består i Eierens forsøk på egen utleie av Enheten, utleie i regi av andre enn SkiStar eller Eierens benyttelse av fordeler i større utstrekning enn avtalt (se punkt 8), kan SkiStar, i tillegg til det som fremgår ovenfor, avskjære Eieren fra retten til fordeler under den inneværende og påfølgende Åpne salgsperiode. Videre skal Eieren betale en engangserstatning til SkiStar som tilsvarer det høyeste beløp av (i) SkiStars andel av leieinntekten dersom Enheten hadde blitt utleid i henhold til Avtalen og SkiStars prisliste overfor Gjest, og (ii) et beløp tilsvarende den fordel/rabatt som Eieren har mottatt i samme periode.

Endringer og tillegg

- 8.7 SkiStar har rett til å endre eller lage tillegg til Avtalen gjennom meddelelse til Eieren på Eiersidene, eller pr. e-post eller brev til den adresse Eieren har angitt i Avtalen, senest tre (3) måneder før ikrafttreddelsen av endringen.
- 8.8 Hvis SkiStar har endret vilkår i Avtalen i henhold til det ovenstående, skal Eieren anses å ha akseptert endringen dersom Eieren ikke varsler SkiStar skriftlig innen tre (3) måneder om at Eieren ikke godtar endringen. Dersom Eieren varsler SkiStar om at Eieren ikke godtar endringen skal, (i) Avtalen fortsatt gjelde på uendret vilkår, (ii) Eiers varsel utgjør en oppsigelse i samsvar med Avtalens ordinære oppsigelsesbestemmelse.

Force majeure

- 8.9 Partene er fritatt for ansvar for sine forpliktelser etter Avtalen, dersom manglende oppfyllelse av ansvaret skyldes omstendigheter som ligger utenfor partens kontroll og forhindrer oppfyllelsen. Så snart hindringen opphører skal forpliktelsen oppfylles på avtalt måte. Eksempler på ansvarsbefriende omstendigheter er krig, krigshandling, myndighetspålegg, nye eller endrede lover eller forskrifter, arbeidsmarkedskonflikt, naturkatastrofer, epidemi/pandemi e.l., avbrudd i vann og el-tilførsel, og derved likestilte omstendigheter. En part som mener seg ansvarsfri etter denne bestemmelsen, skal uten unødig opphold meddele dette skriftlig til den andre parten.

Eierens overdragelse av Enheten/Enheter og Avtalen

- 8.10 Hvis Eieren overdrar en eller flere Enheter under en pågående avtaleperiode, plikter Eieren å informere ny eier om denne Avtalen og tilse at ny eier inngår ny utleieavtale med SkiStar for Enheten.
- 8.11 Denne Utleieavtalen følger Enheten uansett om det skjer eierskifte i avtaleperioden. Dette betyr at Eier plikter å opplyse om Utleieavtalen i forbindelse med salg av Enheten og sørge for at ny Eier overtar forpliktelsene i henhold til denne Utleieavtalen.

- 8.12 Hvis Eierens overdragelse ikke omfatter samtlige Enheter som inngår i Avtalen, fortsetter Avtalen å gjelde mellom Eieren og SkiStar for øvrige Enheter.

SkiStars overdragelse av Avtalen

- 8.13 SkiStar har rett til å overdra sine rettigheter og plikter etter Avtalen til annet selskap innen SkiStars konsern.

Tvister

- 8.14 Tvister som oppstår i forbindelse med Avtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger mellom partene. Hvis tvisten ikke løses ved forhandlinger, kan partene reise sak for Enhetens verneting. Avtalen reguleres av norsk rett.