

Overenskomst om sommerhusudlejning gennem dansommer a/s

Hos dansommer lægger vi stor vægt på, at denne aftale, som vi nu træffer om udlejning af dit sommerhus, bliver til glæde for både dig som udlejer, for dine lejere og for os som formidler. Vi har derfor sammenfattet nogle punkter, som efter vores erfaring sikrer den størst mulige tilfredshed og tryghed for alle parter. dansommer a/s er berettiget til, såfremt dette er rimeligt begrundet, løbende at foretage ændringer og tilpasninger i "Overenskomst om sommerhusudlejning gennem dansommer a/s", således at denne til stadighed følger naturlige ændringer i markedsforholdene indenfor branchen. Såfremt sådanne ændringer sker, vil de først have virkning fra næstfølgende aftaleår. Du vil i maj måned, året før ændringerne træder i kraft, modtage en ny "Overenskomst om sommerhusudlejning gennem dansommer a/s" gældende for næstfølgende aftaleår med angivelse af de væsentligste ændringer. På dette tidspunkt vil du endnu have mulighed for at opsigse aftalen. Sker dette ikke, betragtes ændringerne i overenskomsten som gældende for de følgende aftaleår.

DANSOMMERS FORPLIGTELSE

Effektiv udlejning: dansommers stærke salgsafdeling er den bedste sikkerhed for en effektiv udlejning af dit sommerhus. Vi producerer årligt næsten 2 mio. kataloger og distribuerer disse til over 10.000 rejsébureauer samt til vores mange privatkunder. Vores rejsébureauerne står i direkte forbindelse med dansommers EDB-system via alle større reserveringssystemer som START, Merlin, Galileo m.fl. Også på internettet er dansommer i front. Via denne salgskanal betjener vi årligt mere end 10 mio. tilfødse brugere, og internettet er en af dansommers vigtigste salgskanaler, understøttet af en meget kraftig markedsføring af vores web-adresse. Alle udgifter i forbindelse med ovenstående – herunder besigtigelse og fotografering af sommerhusene – afholdes af dansommer. dansommer har adgang til at bruge fotos af sommerhuset i annoncemæssigt øjemed. Du er ligeledes indforstået med, at vi videregiver oplysninger indeholdt i denne aftale til 3. mand med henblik på optimering af udlejningen.

Kontakt forudbetaling: dansommer forpligter sig til at forudbetale dig det fulde lejebeløb for hvert indgået lejemål. Alle priser er incl. eventuelle skatter og afgifter. Af praktiske årsager foregår betalingen månedsvis. Betaling sker ved bankoverførsel til den af dig anviste konto. Såfremt afregning ønskes pr. check, forbeholder vi os ret til at opkræve et checkgebyr. Afregningen er dig i hænde den første hverdag i den måned, lejemålet påbegyndes. Lejemål, der indgås senere end 28 dage før ankomst, afregnes så snart lejen er indgået hos dansommer.

Sikkerhed ved afbestilling: Såfremt et lejemål annulleres af lejeren, og dette ikke skyldes force majeure, og annulleringen er dansommer i hænde senere end 28 dage før lejemålets begyndelse, forpligter dansommer sig til at betale dig for hele det annullerede lejemål, såfremt lejer har betalt første rate eller hele lejen. I sådanne tilfælde har dansommer ret til at disponere over sommerhuset i den pågældende periode med henblik på at begrænse dansommers tab. dansommer forbeholder sig ret til at forsøge at genudleje i det omfang, det er muligt, eventuelt med kort varsel, vilkårlig indflytningsdag m.v., og annulleringen giver dig således ikke ret til selv at råde over sommerhuset.

Forsikring: Hos dansommer er du omfattet af en forsikring, der under visse betingelser dækker skader på dit sommerhus, indbo og sludato. Det er alene skader, der er forvoldt af lejere, der er anvist af dansommer, og alene såfremt skaden anmeldes på særligt anmeldelsesskema til dansommer umiddelbart efter lejeforholdets ophør. Skader på indbo dækkes for et beløb på op til 500.000,- kr. pr. år, og skader på bygning på op til 2.500.000,- kr. pr. år. Opstår der lejtab som følge af en skade, eller opstår der personskafe, vil dette være dækket på særlige vilkår. Forsikringen træder først i kraft såfremt dækning ikke opnås hos lejer, og når du har dokumenteret med kopi af afslag, at din egen forsikring ikke dækker skaden/skaderne. Din selvrisiko udgør 1.000,- kr. pr. anmeldelse. Der stilles krav om dokumentation for skadens udbedring og for nyanskaffelsespris. Udbetaling af forsikring sker efter almindelig forsikringspraksis. Du er ikke sikret mod tyveri i lejeperioden ligesom forsikringen ikke dækker almindeligt slid, ælde og forringelse ved brug. Antikviteter, designermøbler, smykker og pyntegenstande er ikke omfattet af dækningen. Forsikringsbetingelserne kan rekvireres hos dansommer.

Pristerminer: Under hensyntagen til dansommers professionelle kendskab til feriekalenderen i Tyskland, Holland og Skandinavien fastlægger vi hvert forår det næste kalenderårs terminer, herunder også antal af uger i de forskellige sæsoner. I sommerens A-, B- og C-sæsoner går alle lejemål fra lørdag til lørdag medmindre andet er aftalt.

I D-, E- og F-sæsonerne samt i A-, B- og C-sæsonerne udenfor sommermånederne kan dansommer frit indgå lejemål med start- og slutdato på enhver ugedag. Afregningen sker i forhold til det udlejede antal dage, dog altid minimum afregning for 7 dage. Hvis vi tilbyder miniferie, vil afregning dog ske iht. specialaftale for miniferie. Opstår der ledige dage i udlejningen på mindre end 7 dage i forbindelse med lejemål, der ikke har ankomst/afrejse på den aftalte skiftedag og/eller miniferie, kan dansommer formidle supplerende udlejning til dagspriser svarende til 1/7 af ugeprisen pr. dag. Lejerne er pligtige til at afregne særskilt for forbrug af el og varme samt evt. anden energi ved afrejse, under forudsætning af, at forbruget kan aflæses (måler). Vandforbrug er altid inkluderet i lejeprisen.

Løbende information om udlejning af dit sommerhus: dansommer forpligter sig til løbende at holde dig orienteret om, hvordan det går med udlejningen, og samtidig modtager du løbende status for den samlede udlejning af dit sommerhus, og såfremt det er muligt via den af dig oplyste e-mailadresse eller pr. sms. Når dit sommerhus står til rådighed for udlejning disponerer dansommer også kortfristet. dansommer er således ikke forpligtet til i forbindelse med kortfristede lejemål at anmelde disse inden lejemålets start. På dansommers hjemmeside kan du med dit personlige password følge udlejningen af dit sommerhus og blive tilmeldt elektronisk ejer.

UDLEJERENS FORPLIGTELSE OVERFOR LEJEREN

Nøjagtige oplysninger: Du er som ejer af sommerhuset ansvarlig for, at sommerhuset og eventuelt ekstrastudyr til stadighed opfylder gældende lovgivning, er lovligt indrettet, og lovligt kan anvendes til udlejning. Du er således ansvarlig, såfremt der er afgivet urigtige eller villedende oplysninger, også selv om sommerhuset er besigtiget af en af vores ejerrådgivere, idet denne besigtigelse alene vedrører sommerhusets egnethed til udlejning.

Ajourføring af oplysninger om sommerhuset: Såfremt du ønsker at gennemføre væsentlige ændringer af eller i sommerhuset (herunder inventar, antal sovepladser og deres fordeling, installationer, omgivelser m.v.) er du ansvarlig for, at dette straks meddeles dansommer. Sådanne ændringer kan alene gennemføres for den igangværende sæson, såfremt dette ikke reducerer sommerhusets brugsværdi for dine lejere i forhold til katalogbeskrivelsen.

Klargøring af sommerhuset: I de perioder sommerhuset er stillet til rådighed for udlejning, skal huset altid fremtræde klargjort til udlejning. Inden hvert lejemål sørger du således for, at sommerhuset samt eventuelt ekstrastudyr i enhver henseende opfylder gældende lovgivning og i øvrigt fremtræder i god og sund stand, herunder hele ruder, brugbare låse, istandsgjort inventar og udstyr (lovlige el-installationer m.v.) etc. Du er forpligtet til opsætte røgalarmer i sommerhuset, mindst en på hver etage. Såfremt opvarmning sker med gasvarme skal sommerhuset være forsynet med en CO2 alarm. For at være indflytningsklart forstås også, at sommerhuset i kolde perioder (primært 1.11. - 1.4.) på indflytningsdagspunktet skal være opvarmet til en minimumstemperatur på 15 grader (forudsat at lejemålet er bestilt mindst 3 døgn

før indflytningsdagen). Såfremt dit sommerhus er udstyret med swimmingpool, skal denne på indflytningsdagspunktet altid være opvarmet til en minimumstemperatur på 24 grader. (forudsat at lejemålet er bestilt mindst 3 døgn før indflytningsdagen). Du afholder udgifter til forbrugsmaterialer såsom støvsugerposer, el-pærer, sikringer, diverse filtre m.v. Såfremt sommerhuset indeholder pool og/eller spabad, afholdes kemikalieforbrug m.v. af dig. Derudover er du forpligtet til at sørge for, at sommerhuset er rengjort inden hvert lejemål samt, at der foretages hovedrengøring to gange indenfor hvert kalenderår. Hvis dansommer forestår lejerskiftekontrollen, er dansommer ansvarlig for at påse, at sommerhuset afleveres rengjort efter hvert lejemål.

Forsikelse ved byggeri eller modernisering - manglende klargøring og lignende: Aftalen forudsætter, at dit sommerhus er indflytningsklart i de aftalte udlejningsperioder. Såfremt der opstår problemer som følge af manglende klargøring af eller mangler ved sommerhuset, forsinket byggeri, modernisering el. lign. eller såfremt sommerhuset af andre årsager ikke uden reklamation fra lejer kan anvendes til udlejning, er du ansvarlig overfor lejere og dansommer for tab, omkostninger og eventuel erstatning til lejere, når du ikke stiller dit sommerhus til rådighed som aftalt. dansommer er i så fald berettiget og forpligtet til på dine vegne at søge udlejningen gennemført, mod at meddele lejer erstatning eller yde forholdsvis afslag i den leje der tilkommer dig, således at dit tab begrænses mest muligt.

UDLEJERENS FORPLIGTELSE OVERFOR DANSOMMER

Dispositionsret over sommerhuset: Det at stille sit sommerhus til rådighed for at opnå en god udlejning, er et samarbejde mellem dig og dansommer. Gennem denne aftale, der nu indgås, har du bedt os om at udleje dit sommerhus mest muligt. Dispositionsretten overdrages helt og holdent til dansommer i den aftalte periode (jvf. vores skriftlige aftale). Såfremt du selv ønsker at disponere over dit sommerhus til egen ferie, er du velkommen til frit at vælge op til 3 uger i perioden uge 26-35 (inkl.). For sommerhuse med pool og/eller spabad gælder endvidere, at huset som minimum skal stilles til disposition for udlejning i 20 uger i perioden fra påske til efterårsferien (begge inkl.). I det omfang du selv ønsker at benytte sommerhuset, skal du give dansommer besked herom. Såfremt besked gives ved aftalens indgåelse og senest den 31. oktober med virkning for næstkommende aftaleår, er dansommer forpligtet til at flytte eventuelt allerede indgåede lejeaftaler. Giver du først dansommer besked efter 31. oktober, er du forpligtet til at respektere allerede indgåede lejeaftaler. Afgrænsede perioder til din egen disposition overføres ikke automatisk til næstfølgende aftaleår. I aftaleperioden kan du ikke udleje gennem andet udlejningsbureau, ligesom du ikke selv kan udleje sommerhuset til anden side. Såfremt du i aftaleperioden ønsker at spærre sommerhuset til eget brug, skal dette af hensyn til indgåede lejeaftaler udtrykkeligt aftales med dansommer. Træffes sådan aftale, bekræftes denne skriftligt eller elektronisk af dansommer, hvorefter ændringen i dansommers rådighedsperiode er gyldig. En sådan ændring kan ikke forventes accepteret af dansommer, hvis det er overvejende sandsynligt, at ændringen er tabsgivende for dansommer. Egen disposition over ikke udlejede uger i sommerens A-, B- og C-sæson vil således normalt først kunne accepteres fra 01.06.

Salg af sommerhuset: Hvis du beslutter dig for at overdrage dit sommerhus til andre gennem salg el. lign. indenfor aftaleperioden med dansommer, er du forpligtet til at sikre, at vores lovlige og gyldige rettigheder respekteres, ved at den kommende ejer overtager den indgåede udlejningsaftale uden ændringer. Såfremt salg sker uden respekt for vores rettigheder, betragtes dette som misligholdelse (se nedenfor), ligesom vores eventuelle tab skal dækkes. Udlejningsaftalen med dansommer bør således indgå som et særligt punkt i købsaftalen. dansommer skal altid have skriftlig meddelelse om ejerskifte.

LEJERENS FORPLIGTELSE

Ikke flere personer end aftalt: Sommerhuset må ikke benyttes af flere personer end aftalt med dig (børn 0-3 år tæller dog ikke med). Du eller dansommer er berettiget til at bortvise de overskydende personer, såfremt denne regel ikke overholdes.

Rengøring efter brug og aflevering af sommerhuset: Efter lejemålets udløb er det lejers pligt at rengøre sommerhuset og i øvrigt at aflevere det i samme stand, som det er modtaget, dog undtaget mindre pletter, ridser, skrammer, almindelig slitage ved sædvanlig brug og gradvis forringelse, som du som ejer skal acceptere. Du eller dansommer (afhængig af serviceaftalen) skal påse dette. Det er dansommers ansvar omhyggeligt at gøre enhver lejer opmærksom på sine forpligtelser. I øvrigt henvises til dansommers standardvilkår i forbindelse med formidling af lejeaftaler. Disse standardvilkår kan du se i dansommers katalog og/eller på www.dansommer.dk

AFTALENS LØBETID

Denne aftale er gældende fra og med underskriftsdatoen på udlejningsaftalen, og kan kun opsiges af dig med virkning fra aftaleperiodens udløb. Opsigelsen skal være skriftlig, bør fremsendes pr. anbefalet brev, og skal være dansommer i hænde senest 31.05. med virkning for efterfølgende aftaleår. Ved aftaleår forstås perioden fra 2. eller 3. lørdag i januar til 2. eller 3. lørdag i januar det efterfølgende år, idet der dog kan træffes aftale om udlejning i en begrænset periode indenfor dette tidsrum. Udlejningsaftalens forlængelse automatisk for efterfølgende aftaleår, medmindre den opsiges af dig som ovenfor anført. Du kan forvente, at vi primo maj hvert år tilsender dig en besked om den automatiske forlængelse af aftalen for det efterfølgende år, og sender dig samtidig et skema til brug for oplysninger om eventuelle ændringer vedrørende sommerhusets indretning, prisforhold, forslag til priser m.v. I den forbindelse er du forpligtet til at kontrollere, om oplysningerne er korrekte med henblik på den efterfølgende udlejningssæson samt at returnere ændringsskemaet påført eventuelle rettelser inden den fastsatte tidsfrist. Såfremt ændringsskemaet ikke returneres, betragtes oplysningerne heri som godkendt af dig. Vores prisforslag til næste sæsons priser er vurderet særskilt for hvert enkelt sommerhus med henblik på opnåelse af størst mulig årslejeindtægt til dig. Forslaget er at betragte som vores rådgivning til dig, og såfremt du ikke inden den fastsatte dato afviser prisforslaget, er de nye priser gældende for det næstfølgende aftaleår. Såfremt der ikke kan opnås enighed om sæsonpriserne, fortsætter udlejningsaftalens sæsonpriser uændret for næstfølgende aftaleår. dansommer er alene forpligtet til at acceptere prisstigninger på op til 10% i forhold til de til enhver tid gældende ejerafregningspriser.

MISLIGHOLDELSE

Ved misligholdelse af nærværende aftale fra din side påhviler der dig almindelig erstatningspligt for udgifter og tab af enhver art, der påføres sommerhuslejer og dansommer. Såfremt lejer misligholder lejeaftalen, er lejer erstatningsansvarlig overfor dig. Såfremt du misligholder dansommers "Best-price garanti", er du forpligtet til at erstatte såvel dansommers som lejers tab herved.

FORCE MAJEURE

dansommer hæfter ikke for lejeforhold i tilfælde af naturkatastrofer, strejke, krig, forureningsulykker, epidemiske sygdomme, grænsespærringer, stop for salg af valuta eller anden force majeure.