SJ FERIEHUSUDLEJNING

Formidlingsbetingelser



Formidlingsbetingelser

Denne aftale er indgået mellem ferieboligens ejer *(i det følgende kaldet **Ejer**)* og SJ Feriehusudlejning som formidler *(i det følgende kaldet **SJ**)*. SJ varetager formidlingsarbejdet mellem Ejer og lejer af den beskrevne feriebolig. Følgende betingelser er i øvrigt gældende for formidlingsaftalen:

1. Aftaleperiode

Denne formidlingsaftale er gældende fra den første uge som ejer åbner til formidling og til og med uge 2 i det følgende år.

2. SJ's ansvar og forpligtelser

Det er SJ's opgave at præsentere ferieboligen bedst muligt med tekst, billeder, plantegning m.m. på SJ's hjemmeside. SJ afholder omkostningerne hertil.

Det er SJ's opgave at forestå bedst mulige formidlingsindsats af ferieboligen på både hjemmeside, og sociale medier, primært i Tyskland og Danmark - for at sikre den bedst mulige udlejning af ferieboligen. SJ afholder alle omkostninger hertil.

SJ er desuden berettiget til at markedsføre ferieboligen på div. øvrige bookingportaler, som SJ samarbejder med.

Det er SJ's opgave at følge med i pris- og markedsudviklingen udviklingen på det lokale udlejningsmarked og foreslå evt. prisjusteringer på ferieboligen – senest i forbindelse med fornyelsen af formidlingsaftalen.

Medmindre andet er aftalt, er det SJ's ansvar at sørge for, at ferieboligen forud for hvert lejemål fremstår indflytnings klar. Denne opgave indebærer også kontrol af ferieboligen efter hver lejeperiodes ophør.

Medmindre andet er aftalt, er det SJ's opgave at varetage den forskriftsmæssige servicering af eventuel inde spa, swimmingpool, ude spa og vildmarksbad. Omkostninger hertil aftales individuelt mellem parterne.

I tilfælde af vinterudlejning skal ferieboligen forud for lejers ankomst være opvarmet til min. 18-20 gr., ligesom øvrige faciliteter, swimmingpool, spa m.v. skal være klargjorte.

SJ udlejer ferieboligen med respekt for de i lovgivningen herom gældende regler, det vil sige sommerhuslovens regler om maksimal udlejning og planlovens regler om udlejning i vinterperioden *(fra 1/11-1/3)* - www.feriehusudlejerne.dk

3. Ejers ansvar og forpligtelser

Ejer har det fulde ansvar for at ferieboligen til enhver tid svarer til de i formidlingsaftalen anførte oplysninger, og at ferieboligens installationer er lovlige.

Ejer er desuden forpligtet til at vedligeholde ferieboligens beskrevne standard inkl. udenomsarealerne, så ferieboligen ikke afviger fra SJ's tekst- og billedmæssige præsentation af huset.

Ejer har ansvaret for, at ferieboligen til hver en tid er fuldt møbleret til det antal personer, der må bebo boligen. Ferieboligen skal være forsynet med nødvendigt køkkenudstyr og tilstrækkeligt service og bestik.

Det er desuden ejers ansvar at sørge for, at nødvendige rengøringsredskaber forefindes i ferieboligen.

Det er ikke tilladt at have aktive alarm- eller overvågningssystemer når der er gæster i huset. Sådanne skal deaktiveres ved at strømstik eller lignede gør systemerne inaktive.

Det er lovpligtigt at der er opsat røgalarmer i feriehuset.

Ejer forpligter sig til at foretage mindst to årlige hovedrengøringer, inkl. vinduespudsning, af ferieboligen.

Ejer erklærer at være bekendt med sommerhuslovens regler om maksimal udlejning og planlovens regler om udlejning i vinterperioden *(fra 1/11-1/3)* - www.feriehusudlejerne.dk

I tilfælde af at Ejers benyttelse af ferieboligen medfører overtrædelse af ovenstående, bærer Ejer selv ansvaret herfor.

4. SJ's eneret til formidling af lejemål

Så længe den er en gældende formidlingsaftale med SJ har SJ eneret til at formidle og gennemføre reserveringer på ferieboligen i de aftalte dispositionsperioder.

5. Ejers eget brug af ferieboligen

Ejer har altid mulighed for selv at benytte eller spærre ferieboligen for udlejning *(ejerspærring)*, dog med respekt af allerede indgåede lejemål, reservationer og nærværende formidlingsbetingelser.

I tilfælde af at Ejers eget brug overstiger det af sommerhusloven og planloven fremgående, så bærer Ejer selv risikoen herfor - www.feriehusudlejerne.dk

6. Afregning

Afregning til husejer sker ultimo måneden før gæstens ankomst, såfremt lejemålet er betalt. Afregning af forbrugsvarer som el, vand, olie, samt evt. rengøring m.m. sker månedligt bagud.

I tilfælde af at der sker større prisændringer i prisen på levering af forbrugsvarer - over en sammenhængende længere periode – Har SJ hjemmel til at ændre prisen i både og nedadgående retning med dags varsel.

I tilfælde af at kursudsving medfører ændringer i bytteforholdet DKK og EUR er SJ berettiget til at ændre afregningen overfor Ejer i opad- og nedadgående retning.

7. Afbestillingsgaranti

Når en lejer har indbetalt første rate af lejebeløbet, indestår SJ for det fulde lejebeløb for den omhandlede lejeperiode til Ejer. Dette gælder også selvom lejeren efterfølgende foretager afbestilling/annullation/afrejse før tid.

Med baggrund i denne bestemmelse, og da Ejer således er sikret betaling for den omhandlede lejeperiode, er SJ berettiget til at disponere over perioden i form af udlejning af ferieboligen til anden side.

I det omfang Ejer selv ønsker at disponere over det lejede i den omhandlede periode, er Ejer forpligtet til at tilbagebetale den modtagne betaling til SJ.

Ovenstående betalingsgaranti gælder ikke i tilfælde af force majeure, herunder bl.a., men ikke udelukkende, krig, grænselukning, epidemier og pandemier, natur- og forureningskatastrofer, transportrestriktioner der forhindrer lejer i at transportere sig til ferieboligen, eller øvrige restriktioner der gør, at lejer med baggrund i de almindelige regler om force majeure kan hæve aftalen med SJ med den konsekvens, at det af lejer til SJ indbetalte leje skal tilbagebetales.

8. Forsikring – All-Risk

Ejeren er forpligtet til at sikre, at ferieboligen samt tilhørende inventar er forsikret.

Hvis der opstår skade forvoldt af lejer, vil SJ først søge erstatning direkte fra lejer.

Hvis dette ikke lykkes, anmeldes skaden til ejerens forsikringsselskab.

Hvis der fortsat ikke opnås dækning, anmeldes skaden til SJ's All Risk-forsikring hos Codan Forsikring, hvor skaden vurderes ud fra gældende betingelser.

Erstatning ydes aldrig som *"nyt for gammelt"*. Erstatningen fastsættes efter de til enhver tid gældende forsikringsregler, hvor der tages hensyn til tingenes værdi med fradrag for alder, slidtage, øvrige relevante forhold m.m.
SJ's maksimale erstatningsansvar udgør kr. 75.000 pr. lejeperiode.

Ejeren skal kunne dokumentere værdien af det beskadigede.

All-risk forsikringen dækker ikke skader under kr. 1.000 pr. anmeldt skade til Codan Forsikring.

SJ stiller uden beregning en forsikringsmægler til rådighed, som besigtiger og bistår med håndtering af større eller uafklarede skader.

9. Skader og afhjælpning heraf

Hvis der under et ophold i ferieboligen opstår skader, fejl eller mangler ved huset, er SJ i samarbejde med Ejer forpligtet til at sørge for øjeblikkelig afhjælpning.

I forbindelse med afhjælpning hvor lejer typisk søger afhjælpning gennem SJ, vil SJ besigtige og sørge for afhjælpning.

Hvis der er større reklamationer som kræver at der tages kontakt til håndværker, andre eksperter eller større reparationer vil SJ kontakte Ejer for at aftale konkret afhjælpning.

Kan SJ ikke få kontakt med Ejer er SJ berettiget til på Ejers vegne og for Ejers regning at iværksætte rimelige afhjælpnings-foranstaltninger. En sådan afhjælpning kan ske ved kontakt til autoriserede håndværkere, men kan også i enkelte tilfælde medføre omplacering af gæsterne til et andet hus. Dette sker i så fald, for Ejers regning.

10. A-Z

A-Z er en integreret del af formidlingsaftalen. Se mere på: www.feriehusudlejning.dk/husejer/a-z

11. Indberetning til SKAT

SJ følger til enhver til gældende lovkrav vedr. obligatorisk indberetning til SKAT. Indberetningen sker ultimo januar og der sendes information direkte til Ejer om hvad der er indberettet.

12. Opsigelse

Husejer samt SJ Feriehusudlejning kan til enhver tid opsige denne formidlingsaftale med en måneds varsel til udløbet af en kalendermåned. Husejeren skal dog respektere indgående lejemål og forhåndsreservationer.

13. Misligholdelse

I tilfælde af en part misligholder nærværende aftale, er den misligholdende part pligtig til at betale erstatning til den anden (ikke-misligholdende) part.

14. Oplysninger om persondatabehandling

SJ behandler de personoplysninger om Ejer, som er nødvendige for at indgå og opfylde formidlingsaftalen. SJ er dataansvarlig for denne behandling.

Nærmere oplysninger om SJ's behandling af personoplysninger, herunder formål, behandlingsgrundlag, Ejers rettigheder og kontaktpunkter, videregivelse mv. findes i SJ's privatlivspolitik på: www.feriehusudlejning.dk/privatlivspolitik

15. Feriehusudlejernes Brancheforening

SJ er medlem af Feriehusudlejernes Brancheforening og arbejder herigennem for de bedst mulige rammebetingelser for feriehusudlejning.

16. Lov og værneting

Denne formidlingsaftale er underlagt Dansk Ret, med undtagelse af lovvalgsregler som måtte medføre anvendelse af anden lovgivning end dansk. Retten i Holstebro er værneting for samtlige tvister i forbindelse med denne aftale.

Vrist, December 2025