

# Ukontuvan vuokrausehdot

**Ukontuvan mökkivuokrausehtojen tarkoitus:** ohjata sekä vierasta, omistajaa että huolitsijaa toimimaan lain ja hyvän mökkivuokraustavan mukaisesti lyhytaikaisessa kohteen vuokrauksessa sekä antaa suuntaviivoja yleisemmin siihen, mitä on laadukas lyhytaikainen majoittaminen. Ehtojen tarkoitus on luoda syvempää, käytännön soveltamiseen hyödynnettävää toimintamallia, joka auttaa sekä toimimaan lain ja säädösten mukaan että huomioimaan rakentavasti kaikki asiaan liittyvät sidosryhmät.

**Omistaja:** Kohteen omistaja tai muu henkilö tai taho, jolla on hallintaoikeus kohteeseen. Jatkossa käytetään termiä **omistaja**.

**Huolitsija:** taho, jonka omistaja on valtuuttanut toimimaan edustajanaan vieraisiin nähden vuokraukseen liittyvissä asioissa ja huolehtimaan kohteesta sovituilta osin. Jatkossa käytetään termiä **huolitsija**.

**Vieras:** Kohteessa lyhytaikaiseen majoitukseen perustuen aikaansa viettävä henkilö/henkilöt. Jatkossa käytetään termiä **vieras**.

**Kohde:** Kiinteistö, muu rakennus tai asunto, jota käytetään kokonaan tai osittain asumiseen, vapaa-ajan viettoon tai muuhun. Kohteen irtaimistoinen tulee olla turvallinen ja toimiva. Jatkossa käytetään termiä **kohde**.

**Majoitustapahtuma:** lyhytaikainen, taloudelliseen korvaukseen perustuva, satunnainen tai ammattimainen majoitustapahtuma, jossa vieras tulee kohteeseen etukäteen sovituksi, määräaikaiseksi ajanjaksoksi. Jatkossa käytetään termiä **vierailu**.

## 1. Soveltamisala

Ehdot koskevat kaikkea lyhytaikaista majoittamista. Lyhytaikaisuudella tarkoitetaan pääsääntöisesti majoitusta, joka on kestoltaan alle 30 vuorokautta. Tätä pidempiin majoituksiin sovelletaan pitkäaikaisen vuokrauksen ehtoja.

Ehdot käsittävät sekä satunnaisen että ammattimaisen majoitustoiminnan. Laeissa ja sopimusehdoissa saatetaan käsitellä tietyt erityistilanteet tarkemmin, kuten jos majoituksen ohella pakettiin sisältyy muita matkailupalveluja. (Laki matkapalveluyhdistelmästä, yleiset matkapakettiehdot, arvonlisäverolaki, laki majoitus- ja ravitsemustoiminnasta, kuluttajansuojalaki ym.)

Majoitukseen sovellettavat ehdot tulee saattaa vieraiden tietoon hyvissä ajoin ennen vuokrauksen alkamista, kuitenkin viimeistään varauksen yhteydessä. Mikäli vuokrauksessa sovelletaan tarkemmin määriteltyjä ehtoja, tulee myös näistä viestiä etukäteen samoin aikamäärein vieraille.

## 2. Varauksen tekeminen

Varauksen tekijän tulee olla 18 vuotta täyttänyt tai muulla tavalla oikeustoimikelpoinen henkilö tai muu taho.

Omistajan tai huolitsijan tulee viestiä etukäteen kohteesta riittävät ja tarkat tiedot. Kohteen tiedoissa tulee mainita myös vuokran suuruus, sen peruste mikäli vuokra muuttuu esimerkiksi henkilömäärään perustuen, vierailujen ajankohta- ja kestromahdollisuudet, varausehdot, varauksen peruutus- ja muuttamisedot sekä maksukäytännöt ja maksujen palautuskäytännöt. Vieraan tulee tutustua kohteen tietoihin jo ennen varauksen tekoa ja ymmärtää sitoutuvansa niihin tehdessään varauksen.

Vuokraan tulee sisältyä kohteen käyttöoikeus varatulle ajalle sekä normaalit energiakulut, kuten kohtuullinen sähkön tai kaasun käyttö. Vuokraan tulee sisältyä myös kohtuullinen määrä polttopuita, mikäli niitä tarvitaan kohteessa olevien tulipesien käyttöön. Lisäksi vuokraan tulee sisältyä kohteen esittelyssä kuvattujen kalusteiden ja irtaimiston käyttö. Kohteiden irtaimiston ja mukavuuksien kuvaus suositellaan toteutettavaksi mahdollisimman tarkasti.

Loppusiivouksen ja muiden mahdollisten lisäpalveluiden erillisestä veloituksesta tai sisällymisestä hintaan tulee kertoa jo kohteen tiedoissa. Myös lisäpalveluiden tarkempi erittely on suositeltavaa.

Kaikki vuokraukseen liittyvät sopimusehdot, mukaan lukien myös kohteen esittelyä koskevat tiedot ja maksut, tulee olla kuluttajan saatavilla silloin, kun hän tekee sitovan varauksen. Lähtökohtana siten on, että ehdot ja tiedot, jotka eivät sopimusta tehtäessä ole olleet kuluttajan käytettävissä, eivät myöskään tule sopimuksen osaksi. Jos kuluttaja tekee mökkivarauksen netissä, varausmenettely on järjestettävä siten, että kuluttaja pääsee vain sopimusehtojen kautta menemällä etenemään varausvaiheeseen (ennen varausvaihetta voi olla esimerkiksi linkki ehtoihin ja ruksattava kohta ”Olen tutustunut sopimusehtoihin”).

Varaus tehdään omistajan ilmoittamalla tavalla (esimerkiksi puhelimitse, sähköpostitse tai muun varausjärjestelmän kautta). Varauksessa vieraan tulee ilmoittaa omistajan etukäteen kertomat, varaukseen vaaditut tiedot (esimerkiksi omat yhteystiedot, vieraiden määrä, saapumis- ja lähtöajankohta sekä maksutapa). Omistajan tulee huolehtia saamistaan henkilötiedoista tietosuojavaatimusten mukaisesti.

Jo varausta tehtäessä tulee sopia mahdollisista juhlista tai muista tilaisuuksista, joissa kohteen henkilömäärä tilapäisesti ylittyisi. Samoin tulee sopia jo varauksen yhteydessä mahdollisesta teltan tai asuntovaunun käytöstä kohteen tontilla.

Lemmikin saa tuoda kohteeseen, jossa se on sallittu. Siitä on kuitenkin suositeltavaa sopia jo varauksen yhteydessä. Omistaja voi periä lemmikin tuomisesta lisämaksun.

Varaus sitoo vierasta, kun hän on lähettänyt varausilmoituksen. Omistaja voi halutessaan asettaa kohtuullisen varausmaksun suorittamisen sitovuuden vahvistamiseksi.

Varaus sitoo omistajaa, kun omistaja tai varausjärjestelmä on vahvistanut vieraan varauksen kirjallisesti. Vahvistuksessa tulee näkyä omistajan ja/tai mahdollisen huolitsijan sekä vieraan yhteystiedot. Lisäksi siinä tulee mainita vähintään kohteen sijaintitiedot. Vierailusta tulee vahvistaa vierailun ajankohta, mahdolliset saapumis- ja poistumisajankohdat, vieraiden määrä, kokonaisvuokran suuruus sekä mahdolliset muut tiedossa olevat maksut.

Varauksen vahvistamisen jälkeen omistajalla ei ole oikeutta korottaa tai alentaa majoituksen hintaa. Poikkeuksen tästä muodostavat verojen ja muiden julkisten maksujen muutokset, mikäli niitä ei ole voitu ottaa huomioon varausvahvistusta tehtäessä. Mikäli majoituksen kokonaishintaan tuleva korotus olisi enemmän kuin 10 prosenttia, tästä tulee ilmoittaa vieraalle välittömästi hinnankorotuksen voimaantulon jälkeen. Tällöin vieraalla on oikeus peruuttaa varaus kustannuksitta.

### 3. Maksu

Mahdollinen varausmaksu tulee vähentää lopullisesta kokonaisvuokran hinnasta.

Mikäli vieras ei noudata maksuehtoja, omistajalla on oikeus katsoa varaus peruuntuneeksi. Tällöin vieraalle tulee ilmoittaa välittömästi varauksen peruuntumisesta.

Vuokran suuruus on ilmoitettu varausvahvistuksessa. Vuokra maksetaan omistajan määrittelemällä tavalla ja ajankohtana. Maksusta tulee saada kuitti, jonka tulee olla sisällöltään lain vaatima.

Mikäli vierailuun sisältyy muita veloitettavia palveluita tai tuotteita (esimerkiksi siivous tai liinavaatevuokra), tulee näiden hinnasta ja käytöstä sopia omistajan ja/tai huolitsijan sekä vieraan välillä, mielellään etukäteen ja kirjallisesti.

Omistajalla tai huolitsijalla on oikeus vaatia vieraalta etukäteen vakuus. Vakuudesta voidaan vähentää mahdollinen vierailun aikana rikkoutunut tai kadonnut kohteessa sijaitseva omistajan omaisuus. Vakuus tulee palauttaa kokonaisuudessaan tai korvauksin vähennettynä kohtuullisessa ajassa vierailun päätyttyä.

Vaikka vakuuden vaatiminen on sinänsä mahdollista, soveltuu menettely melko huonosti tavanomaiseen mökkivuokraustoimintaan. Jos vieras aiheuttaa kohteessa vahinkoa, hän on vahingonkorvausta koskevien periaatteiden mukaisesti siitä korvausvelvollinen.

#### 4. Varauksen peruminen tai muuttaminen

Omistaja tai huolitsija voi lähtökohtaisesti perua varauksen vain force majeure -tyyppisiin syihin perustuen. Tällöin peruminen tulee ilmoittaa välittömästi vieraalle, vahvistaa peruminen kirjallisesti ja hyvittää mahdolliset, jo suoritettut maksut.

Omistajalla tai huolitsijalla on oikeus määrittää aikaraja, johon mennessä vieraan viimeistään tulee peruuttaa varaus. Peruutus tulee tehdä kirjallisesti. Peruutus astuu voimaan, kun omistaja tai huolitsija on vahvistanut vastaanottaneensa sen. Tämän aikarajan tulee kuitenkin olla kohtuullinen suhteessa vierailun keston ja alkamisajankohtaan. Yleisesti käytettyjä aikarajoja ovat 14 – 30 vuorokautta ennen vierailun alkua. Maksettujen varausmaksujen tai vuokrien mahdollisesta pidättämisestä peruutustilanteissa tulee kertoa etukäteen selkeästi.

Mikäli vieras peruuttaa varauksensa tämän aikarajan jälkeen ilman erityistä syytä, tulee hänen hakea korvauksia omasta matkavakuutuksestaan. Jos peruutuksen syynä on oma tai läheisen äkillinen sairastuminen, joutuminen onnettomuuteen tai muu vastaava, vieraalla on oikeus purkaa sopimus ja saada takaisin maksamansa hinta toimistokuluilla tai vastaavalla, kohtuullisella maksulla vähennettynä.

Mikäli varausta halutaan muuttaa, tulee siitä sopia vieraan ja omistajan tai huolitsijan välillä kirjallisesti kohtuullisessa ajassa ennen vierailun alkua. Mahdolliset muutoksesta vieraille aiheutuvat kustannukset tulee olla kerrottu etukäteen kohteen tiedoissa.

#### 5. Kohteeseen saapuminen

Mikäli kohteeseen voi saapua vain tiettyinä ajankohtana, tulee se mainita etukäteen kohteen tiedoissa. Jos vieras jättää kokonaan saapumatta, omistaja/huolitsija ei ole velvollinen palauttamaan mahdollisia jo suoritettuja maksuja. Jos vieras myöhästyy merkittävästi sovitusta saapumisajankohdasta, voidaan siitä periä mahdollinen ylimääräinen korvaus, josta tulee kertoa etukäteen jo kohteen tiedoissa. Force majeure -tyyppisissä tilanteissa sovelletaan samaa käytäntöä kuin kohdassa 4.

Omistajan tai huolitsijan tulee varmistaa vieraan riittävä ohjeistus sekä vierailuun että kohteeseen liittyen. Vieraalla tulee olla tiedossa, mistä hän saa tarvittaessa tarkempia neuvoja tai apua.

Turvakorttiin tai vastaavaan tulee olla koottuna vierailun turvallisuuteen liittyvät asiat sekä vähintään hätänumero ja kohteen osoite. Turvakortin sisältö tulee olla vieraalla tiedossa ja nähtävillä koko vierailun ajan.

Matkustajailmoituksessa tulee olla omistajan tai huolitsijan tiedot. Vierailun päävastuuhenkilön henkilöllisyys tulee tarkistaa ennen matkustajailmoituksen allekirjoittamista. Matkustajailmoitus tulee täyttää kaikkien vieraiden osalta lain edellyttämällä tavalla. Omistajan/huolitsijan tulee säilyttää matkustajailmoitukset lain määrämällä tavalla.

Talomapin tai muun vastaavan, ohjeistusta kokoavan viestintäjärjestelmän käyttöä suositellaan vierailun sujuvuuden varmistamiseksi.

## 6. Vierailun aikana

Vieras on velvollinen noudattamaan lakia, yleisiä hyviä tapoja sekä kohteen sääntöjä vierailunsa aikana.

Jos vieras keskeyttää vierailunsa ja poistuu kohteesta ennen vuokra-ajan päättymistä, ei käyttämättä jääneeltä ajalta makseta korvausta eikä vieras ole oikeutettu vuokranpalautukseen.

Omistajalla on oikeus keskeyttää vierailu vieraista johtuvista syistä. Keskeytys on hyväksyttyä, mikäli vierailu toteutuu varauksessa annetuista tiedoista merkittävästi poiketen. Samoin vierailu on oikeus keskeyttää, mikäli vieras syyllistyy järjestyshäiriöihin tai merkittäviin kohteen sääntöjen rikkomisiin tai omistajalla on muulla tavoin merkittävä peruste epäillä henkilöiden tai omaisuuden olevan vaarassa. Vierailun päättämisestä tulee ilmoittaa välittömästi vieraalle. Näissä tapauksissa omistaja ei ole korvausvelvollinen käyttämättä jääneestä vierailun ajasta.

Omistajalla on oikeus keskeyttää vierailu myös ylivoimaisista, force majeure -tyyppisistä syistä johtuen. Tällaisiksi luetaan esimerkiksi luonnonmullistus tai muu, ennalta-arvaamaton ja omistajasta riippumaton tapahtuma. Vierailun päättämisestä tulee ilmoittaa välittömästi vieraalle. Tällöin vieraalle tulee korvata käyttämättä jäänyt vierailun aika.

Vieraalla on oikeus keskeyttää vierailu, mikäli kohde poikkeaa merkittävästi etukäteen kerrotusta. Vieraan tulee tällöin reklamoida puutteesta tai virheestä niin pian kuin mahdollista omistajalle tai huolitsijalle. Omistajalla/huolitsijalla tulee olla mahdollisuus korjata virhe kohtuullisessa ajassa sen reklamoinnista. Vierailun keskeytyessä omistajalla on velvollisuus korvata käyttämättä jäänyt vierailun aika. Jos vieras haluaa jatkaa vierailuaan varauksensa loppuun saakka, vaikka virhettä tai puutetta ei onnistuttaisi korjaamaan, tulee vieraan saada korjaamatta jäävän virheen osalta virhettä vastaava hinnanalennus.

Mikäli virheestä reklamoidaan vasta vierailun jälkeen, ei omistaja yleensä ole korvausvelvollinen vieraalle. Myöhempi reklamointi riittää, jos kyseessä on kuluttajansuojalain mukainen törkeän huolimaton menettely tai virhe perustuu terveydensuojelua koskevien säännösten vastaiseen menettelyyn.

Vieraan on hyvä ilmoittaa omistajalle/huolitsijalle myös pienemmistä puutteista, vaikka ne eivät johtaisikaan vierailun keskeytymiseen.

Vieras on vastuussa tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttamistaan vahingoista, jotka hän tai hänen seurueensa aiheuttaa kohteelle tai sen irtaimistolle.

Vieras on vastuussa omista tavaroistaan. Omistaja ei ole korvausvelvollinen vieraan tavaroista, jos kohteeseen murtaudutaan. Omistaja ei vastaa vieraan kulkuvälineen tai sen sisällä olevan omaisuuden vahingoittumisesta tai katoamisesta.

Vieras on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on mukanaan vierailun edellyttämät, voimassaolevat asiakirjat, kuten riittävä henkilöllisyystodistus, kalastusluvut ja muut vastaavat. Omistaja ei ole vastuussa vieraan matkalla tarvitsemista, vapaaehtoisista vakuutuksista. Vieras vastaa itse vakuutusturvastaan ja sen riittävästä kattavuudesta.

Kohteen siivouksesta vierailun aikana huolehtii vieras, ellei hän ole erikseen ostanut siivouspalvelua. Kohtuulliset ylläpitotoimet kuuluvat joka tapauksessa vieraan vastuulle.

## 7. Vierailun päättyessä

Vieras lähtee mökiltä viimeistään sovittuna ajankohtana.

Vieraan velvollisuus on huolehtia oman irtaimistonsa mukaanottamisesta ja jättää kohde siistiin kuntoon. Tarkemman loppusiivouksen hoitaa joko vieras tai omistaja/huolitsija riippuen siitä, mitä loppusiivouksesta on sovittu.

Loppusiivouksen osalta on hyvä dokumentoida, mieluiten yhdessä vieraan kanssa, kirjaamalla ja tarvittaessa valokuvaamalla vieraan vaihtuessa mahdolliset vieraan tekemän siivouksen puutteet ja tarkistaa vastaavasti myös kohteen muu kunto. Eri näkemykset siivouksen asianmukaisuudesta ja mahdollisesta aiheutetusta vahingosta on dokumentoinnin avulla helpompi selvittää.

Omistajan/huolitsijan tulee tarkistaa kohde vierailun päättyessä tai mahdollisimman pian sen jälkeen. Vierailta unohtuneet tavarat voidaan palauttaa vieraan kustannuksella ja pyynnöstä.

Vieraan ja omistajan/huolitsijan on suositeltavaa antaa sekä myönteistä palautetta että mahdollisia kehitysehdotuksia toisilleen.

Jos mökin vuokrausta koskevaa erimielisyyttä ei saada ratkaistuksi osapuolten välisillä neuvotteluilla, kuluttaja voi saattaa asian kuluttajariitalautakunnan ([kuluttajariita.fi](http://kuluttajariita.fi)) ratkaistavaksi. Ennen asian viemistä kuluttajariitalautakunnan käsittelyyn kuluttajan tulee olla yhteydessä kuluttajaneuvontaan ([kuluttajaneuvonta.fi](http://kuluttajaneuvonta.fi))