

*Kokonaan uudistettu painos*

# MÖKKI- VUOKRAUS

SARI HYVÄRINEN

*Sinulle, joka pohdit tai jo toteutat  
ja ennen kaikkea haluat kehittyä*

*Sari Hyvärinen*

# MÖKKIVUOKRAUS

*Sinulle, joka pohdit tai jo toteutat  
ja ennen kaikkea haluat kehittyä*

ISBN 978-952-94-8158-3 (pehmeäkantinen)

ISBN 978-952-94-8159-0 (PDF)

ISBN 978-952-94-8160-6 (EPUB)

Kaikki oikeudet omistaa Sari Hyvärinen /  
Mökkivuokraajan palvelu. Osittainenkin kopiointi tai  
lainaaminen ilman kirjallista oikeudenomistajan lupaa  
kielletty.

Lisätiedot ja yhteydenotot [mokkivuokraajankasikirja.fi](http://mokkivuokraajankasikirja.fi)

Kirjan tiedot ovat kirjoitusajankohdan mukaiset (08/2023).

Vastuuvapauslauseke: kaikki mainitut luvut ja ehdotukset ovat  
esimerkkejä ja vinkkejä toteutuneista tai mahdollisesti toteutettavissa  
olevista vaihtoehtoista. Kirjan kirjoittaja ei vastaa, että ne sellaisenaan  
toteutuisivat.

Muista aina tarkistaa kaikki tarvittavat, ajantasaisimmat tiedot  
turvallisuudesta verotukseen ja viranomaisvaatimuksiin kyseisten  
toimijoiden omista lähteistä. Kirjan kirjoittaja ei vastaa lähdetietoihin  
viittauksen jälkeen tehdyistä muutoksista.

## *Kirjoittajasta*



.....

SARI HYVÄRINEN on tunnettu ja tunnustettu lyhytaikaisen majoittamisen, erityisesti mökkivuokrauksen kehittäjä ja asiantuntija. Sari Hyvärisen vuonna 2017 perustama, riippumaton yhdistys Suomen Mökkivuokraajat ry on vaikuttanut merkittävästi Suomen lyhytaikaisen majoittamisen toimialaan.

Yhdistyksen laatimat YLEISET MÖKKIVUOKRAUSEHDOT ovat ensimmäinen ja kirjan kirjoitushetkellä ainoa koko lyhytaikaisen majoitustoiminnan käsittävä ohjeistus, määritelmä- ja ehtokokoelma majoitusprosessista. Kilpailu- ja kuluttajavirasto on tarkistanut ja kommentoinut ehdot ennen niiden julkaisua.

Hyvärinen on päätoimijana Mökkivuokraajan palvelussa, joka on Suomen kattavin osaamis- ja tietokokoelma lyhytaikaisesta majoittamisesta ja mökkivuokrauksesta.

Kirjoittaja sekä toiminut itse mökkivuokraajana että auttanut tuhansia muita aloittamaan ja kehittämään lyhytaikaista majoittamista. Vuodesta 2015 hän on näin ehtinyt kartuttaa osaamista, kokemuksia ja kehittää parhaiten toimivia käytäntöjä moninkertaisesti verrattuna siihen, että olisi vain itse pyörittänyt toimintaa.

Kirjoittajaa on haastateltu lukuisiin eri medioihin vuosien saatossa. Hän on toiminut myös kouluttajana niin isommille kuin pienemmillekin toimijoille.

Jatkuvan kehittymisen periaate ohjaa myös Hyvärisen toimintaa. Siksi kirja, jota paraikaa luet, on kokonaan tarkistettu ja merkittävästi laajennettu, versionumeroltaan kolmas julkaistu Mökkivuokraajan käsikirja.

Lukemisen, oppimisen ja onnistumisen iloa!

  
MÖKKIVUOKRAAJAN KÄSIKIRJA

# SISÄLLYSLUETTELO

---

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Mökkivuokraus                                       | 1  |
| Sisällysluettelo                                    | 5  |
| Johdanto                                            | 9  |
| 1. Kaikki menestys alkaa korvien välistä            | 11 |
| Yleisimmät kysymykset mökkivuokrauksen aloituksessa | 14 |
| Työkaluja menestykseen                              | 21 |
| 2. Kohteen konkretia, sisältä ja ulkoa              | 28 |
| Unelmamökkivisualisaatio                            | 30 |
| Tekemisten priorisointi                             | 32 |
| Turvallisuus                                        | 35 |
| Sijainti, ympäristö ja pihapiiri                    | 40 |
| Mukavuudet, sisustus ja irtaimisto                  | 44 |
| Etenemisen toimintasuunnitelma                      | 51 |
| 3. Asiakaspalvelun sankariksi                       | 55 |

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Ota opiksi kokemuksistasi    | 57 |
| Ennen vierailua              | 58 |
| Vastaanotto ja vierailu      | 60 |
| Vierailun päätyttyä          | 64 |
| Reklamaatiot ja jännitys     | 67 |
| 4. Viralliset asiat kuntoon  | 71 |
| Yleiset mökkivuokrausehdot   | 72 |
| Asiat hoidetaan asiallisesti | 75 |
| Vakuutukset                  | 75 |
| Vakuuksista                  | 77 |
| Viranomaiset ja naapurit     | 78 |
| Talomappi                    | 81 |
| Turvakortti                  | 83 |
| Talon säännöt                | 83 |
| Matkustajailmoitus           | 85 |
| Tietosuojaa ja rekistereitä  | 91 |
| Vuokrasopimus                | 95 |
| Matkapaketti                 | 96 |

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| 5. Paras ja kannattavin hinta  | 99  |
| Hintaan vaikuttavat tekijät    | 100 |
| Hinnoittelu                    | 105 |
| Vuokra-ajan kesto              | 107 |
| Erilaiset hinnoittelumallit    | 108 |
| Varausmaksut ja peruutusmaksut | 115 |
| Rahaliikenteen käsittely       | 116 |
| Arvonlisäverovelvollisuus      | 118 |
| Hinnankorotukset               | 119 |
| Muita tuloja                   | 120 |
| Kirjanpito ja veroilmoitus     | 121 |
| 6. Markkinoinnin mestariksi    | 125 |
| Kenelle - unelmavieraasi       | 128 |
| Näkyvyys ja löydettävyyys      | 130 |
| Valokuvat                      | 132 |
| Kuvailu                        | 135 |
| Kaksi tärkeintä                | 138 |
| Kanavia                        | 139 |

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| Ajan kanssa                                      | 143 |
| 7. Hio ja varmista: kaikki (riittävän) kunnossa? | 146 |
| Tarkistuslista                                   | 147 |
| Kolme kriittisintä                               | 153 |
| Realistinen tekemisten suunnitelma               | 154 |
| 8. Jatkoaskeleet                                 | 157 |
| Elämää on aloituksen jälkeenkin(!)               | 159 |
| Uudistava matkailu                               | 163 |
| Mitä sinä haluat?                                | 168 |
| Tervetuloa Mökkivuokraajan Sisäpiiriin!          | 169 |
| Kiitos, että annat palautetta!                   | 170 |
| 9. Lisämateriaali                                | 171 |
| Tarkastele mökkiäsi vieraan silmin -harjoitus    | 171 |
| Verovähennysten muistilista                      | 178 |
| 10. Linkit                                       | 179 |

# JOHDANTO

---

Olemme yhä valmiimmat ostamaan elämäämme juuri ja vain ne palvelut mitä tarvitsemme, meitä ei enää aja sisäinen pakko omistamiseen. Niinpä myös vapaa-ajan puitteet ja mukavuudet on yhä luontevampaa vuokrata mistä, milloin ja kun haluaa.

Omistamansa asunnon tai mökin laittaminen vuokralle siksi aikaa, kun sitä ei itse käytä (eikä halua tai suhdanteiden vuoksi ei ole järkevää myydä) on parhaimmillaan fiksua omaisuudenhoidtoa. Vuokra-ajan pituus mukautuu sujuvasti elämän- ja maailmantilanteeseen.

Mökkivuokrauksessa kohtaavatkin kaksi isoa ilmiötä: eläminen palveluna (Living as a Service) ja älykkään sopeutumisen (AQ, Adaptation Quota, älykkyyden kolmas ulottuvuus) hyödyntäminen asumisomistamisessa.

Risteyskohdan maisemaksi istuu luontevasti suomalainen mökki, olemmehan mökkikansaa (mökkejä 509 652, suomalaisia 5 578 082. Vaikka tämä tarkoittaa lähes 11 suomalaista yhtä mökkiä kohden ja saattaa kuulostaa paljolta, se on globaalistikin tarkasteltuna valtava määrä mökkejä asukasta kohden. Vertailun vuoksi todettakoon, että toisessa perinteisesti vahvassa mökkikulttuurissa, Ruotsissa, vapaa-ajan asuntoja on reilut 610 000, asukkaita

10 545 300 eli yli 17 ruotsalaista jokaiseen Ruotsin vapaa-ajan asuntoon).

Lääniäkin meillä on keskimäärin mukavasti mökkiemme ympärillä, joten tilaa toisten huomioimisen opetteluun on paremmin kuin tiheään asutuissa kaupungeissa, joissa lyhytaikainen majoitus on aiheuttanut närää.

Parhaat ratkaisut ovat sellaisia, joissa kaikki voittavat. Mökkivuokrauksessa yleensä hyödynnetään jo olemassa-olevaa kiinteistökantaa ja saadaan suhteellisen vähäisin investoinnein tuotettua taloudellista, henkistä, sosiaalista ja fyysistä hyötyä. Toiminnan myönteiset alueelliset ja laajemmatkin kerrannaisvaikutukset voivat olla merkittävät. Vieraille, mökkivuokrauksen toimiessa kuten sen kuuluukin toimia, majoitus on antoisa, turvallinen ja ehdottoman myönteinen kokemus.

Ongelmat johtuvat yleensä osaamattomuudesta ja peloista. Tämä kirja pyrkii korjaamaan näitä molempia ja siivittämään kaikille antoiisiin tuloksiin.

Vaikka monet palvelut muuttuvat nopeammin kuin ehtii sanoa "mitäjuuritapahtui", syvemmät periaatteet säilyvät. Kirja noudattaa kirjailijan vuosien saatossa luomaa ja hiomaa systeemiä, jota seuraten jo tuhannet suomalaiset ovat oppineet laadukkaan mökkivuokrauksen saloja.

Tarinassa on yhdistetty useita tosielämän esimerkkejä ja todellisia tilanteita ilman asiakkaiden ja mentoroitavien yksityisyyden vaarantumista. Heidi ei siis ole kukaan todellinen henkilö.

Mökkivuokrauskirja vie lukijansa kannustavalle, loogisesti etenevälle ja täysin toteutettavissa olevalle matkalle, jonka lopputuloksena on onnistunut mökkivuokraus. Askel askeleelta rakentuva kokonaisuus perustuu Hyvärisen luomaan, testatusti toimivaan malliin, jonka avulla lukija oppii kaikki lyhytaikaisessa majoituksessa tarvittavat osa-alueet asiakaspalvelusta hinnoitteluun, unohtamatta virallisia asioita tai markkinointia. Kirjassa seurataan myös yhden mökkivuokrausta aloittavan henkilön tarinaa mökin lapsuushistoriasta ensimmäisen majoituksen jälkitunnelmiin saakka.

Mökkivuokrauksessa kohtaavat kaksi aikamme isoa ilmiötä: eläminen palveluna ja älykkään sopeutumisen hyödyntäminen asumisomistamisessa. Risteyskohdan maisemaksi istuu luontevasti suomalainen mökki, olemmehan tunnetusti mökkikansaa. Enimmäkseen tyhjiillään olevien mökkien hyödyntäminen lyhytaikaiseen vuokraukseen mukavilla tuotoilla on monella tapaa fiksua ja kannattavaa. Lue kirjasta, miten sinäkin onnistut!

Sari Hyvärinen on vuodesta 2016 lähtien kouluttanut tuhansia aloittamaan ja kehittämään mökkivuokrausta sekä muuta lyhytaikaista majoitustoimintaa. Valtakunnallisesti tunnettu ja tunnustettu mökkivuokrauksen syväosaaja on luonut testatusti toimivan mallin, joka kattaa mökkivuokrauksen kaikki teemat.



Hyvärisen perustama Suomen Mökkivuokraajat ry on laatinut KKVn tarkentamat yleiset mökkivuokrausehdot, jotka ovat valtakunnallisesti ainoa koko lyhytaikaisen majoitusprosessin kattava määritelmä- ja ehtokoelma. Kirjailija itse perustelee mökkivuokrauksen suosiota näin: ”parhaat ratkaisut ovat sellaisia, joissa kaikki voittavat.

Mökkivuokrauksessa yleensä hyödynnetään jo olemassa olevaa kiinteistökantaa ja saadaan suhteellisen vähäisin investoinnein tuotettua taloudellista, henkistä, sosiaalista ja fyysistä hyötyä. Toiminnan myönteiset kerrannaisvaikutukset voivat olla merkittävät. Vieraille, mökkivuokrauksen toimiessa kuten sen kuuluukin toimia, majoitus on antoisa, turvallinen ja ehdottoman positiivinen kokemus.”

LKV, tradenomi Sari Hyvärinen (s.1977) on yrittäjä, joka asuu Kemiönsaarella kolmen lapsensa kanssa. Alunperin espoolainen prosessikehittäjä ja projektivetäjä on monialaosaaja, joka on muun muassa toiminut kolumnistina Maaseudun Tulevaisuudessa usean vuoden ajan.

Lisätiedot **[mökkivuokraajankasikirja.fi](http://mökkivuokraajankasikirja.fi)**



9 789529 481583

**ISBN 978-952-94-8158-3 (pehmeäkantinen)**

**ISBN 978-952-94-8159-0 (PDF)**

**ISBN 978-952-94-8160-6 (EPUB)**