II

(Ikke-lovgivningsmæssige retsakter)

FORORDNINGER

KOMMISSIONENS GENNEMFØRELSESFORORDNING (EU) 2023/1470

af 17. juli 2023

om fastsættelse af metodologiske og tekniske specifikationer i overensstemmelse med Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/792 for så vidt angår boligprisindekset og ejerboligprisindekset samt om ændring af Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2020/1148

(EØS-relevant tekst)

EUROPA-KOMMISSIONEN HAR —

under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde,

under henvisning til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/792 af 11. maj 2016 om harmoniserede forbrugerprisindeks og det harmoniserede boligprisindeks og om ophævelse af Rådets forordning (EF) nr. 2494/95 ([1]), særlig artikel 3, stk. 9 og 10, artikel 4, stk. 4, artikel 7, stk. 6, og artikel 9, stk. 4, og

ud fra følgende betragtninger:

(1) Ved forordning (EU) 2016/792 blev der indført en fælles ramme for udarbejdelse af det harmoniserede forbrugerprisindeks (HICP), det harmoniserede forbrugerprisindeks til faste skattesatser (HICP-CT), ejerboligprisindekset og boligprisindekset.

(2) I henhold til artikel 3, stk. 9, i forordning (EU) 2016/792 skal Kommissionen vedtage gennemførelsesretsakter, der præciserer opdelingen af boligprisindekset og ejerboligprisindekset.

(3) I henhold til artikel 3, stk. 10, i forordning (EU) 2016/792 skal medlemsstaterne hvert år ajourføre delindeksvægtene for boligprisindekset og ejerboligprisindekset. Det er derfor nødvendigt at fastsætte ensartede betingelser for kvaliteten af de harmoniserede indeks' vægte.

(4) I henhold til artikel 3, stk. 2, i forordning (EU) 2016/792 skal boligprisindekset og ejerboligprisindekset hvert år kædeindekseres til indeks af Laspeyres-typen. I medfør af artikel 4, stk. 4, nr. iv), i forordning (EU) 2016/792 bør Kommissionen således yderligere præcisere metoderne til udarbejdelse af delindeks og basisprisindeks.

(5) Prisindeks vedrørende boligkøb bør være repræsentative for alle relevante transaktioner. I medfør af artikel 4, stk. 4, nr. i), i forordning (EU) 2016/792 bør Kommissionen således yderligere præcisere reglerne for de benyttede datakilders repræsentativitet.

([1]) EUT L 135 af 24.5.2016, s. 11.

(6) Prisindeks vedrørende boligkøb bør ikke påvirkes af kvalitetsforskelle mellem handlede boliger. I medfør af artikel 4, stk. 4, nr. ii) og iv), i forordning (EU) 2016/792 bør Kommissionen således yderligere præcisere reglerne for dataindsamling og indeksberegning.

(7) I henhold til artikel 2, nr. 10), i forordning (EU) 2016/792 måler boligprisindekset ændringer i handelspriserne på boliger, der købes af husholdningerne. I medfør af artikel 4, stk. 4, nr. ii), i forordning (EU) 2016/792 bør Kommissionen således yderligere præcisere reglerne for behandling af de priser, der anvendes til at beregne boligprisindekset.

(8) Ejerboligprisindekset har til formål at forbedre relevansen og sammenligneligheden af HICP. Med henblik på udarbejdelsen af ejerboligprisindekset er det således nødvendigt at fastlægge en metodologisk ramme, som er i overensstemmelse med en metodologisk ramme for udarbejdelsen af HICP.

(9) I sin rapport om ejerboligprisindeksets egnethed til at indgå i HICP ([2]) vurderede Kommissionen, at ejerboligprisindekset i øjeblikket ikke er egnet til at indgå i HICP. I henhold til artikel 3, stk. 7, i forordning (EU) 2016/792 og i tæt samarbejde med Den Europæiske Centralbank og medlemsstaterne bør Kommissionen fortsætte det metodologiske arbejde, der er nødvendigt, for at ejerboligprisindekset skal kunne indgå i HICP.

(10) Da det ikke er muligt at observere alle transaktioner i ejerboligprisindeksets målunivers, bør Kommissionen i medfør af artikel 4, stk. 4, litra i), i forordning (EU) 2016/792 yderligere præcisere reglerne for stikprøveudtagning.

(11) I henhold til artikel 2, nr. 9), i forordning (EU) 2016/792 måler ejerboligprisindekset ændringerne i handelspriserne på boliger, som er nye i husholdningssektoren, og på andre produkter, som husholdningerne køber i deres egenskab af boligejere. I medfør af artikel 4, stk. 4, nr. ii), i forordning (EU) 2016/792 bør Kommissionen således yderligere præcisere reglerne for behandling af de priser, der anvendes til at beregne ejerboligprisindekset.

(12) Det bør være muligt ved hjælp af ejerboligprisindekset at måle rene prisændringer, der ikke er påvirket af kvalitetsændringer. I medfør af artikel 4, stk. 4, nr. iii), i forordning (EU) 2016/792 bør Kommissionen således yderligere præcisere reglerne for erstatningsprodukter og kvalitetsjusteringer, som skal anvendes i forbindelse med andre produkter end boliger.

(13) I henhold til artikel 7, stk. 5, i forordning (EU) 2016/792 kan boligprisindekset og ejerboligprisindekset og disses allerede offentliggjorte delindeks revideres. I medfør af artikel 7, stk. 6, i forordning (EU) 2016/792 bør Kommissionen således fastsætte ensartede betingelser for revision af boligprisindekset og ejerboligprisindekset og af disses delindeks.

(14) I henhold til artikel 9, stk. 2, i forordning (EU) 2016/792 skal medlemsstaterne forelægge Eurostat standardkvalitetsrapporter og oversigter. I medfør af artikel 9, stk. 4, i forordning (EU) 2016/792 bør Kommissionen således fastsætte en tidsfrist for forelæggelse af disse rapporter og oversigter.

(15) I henhold til artikel 7, stk. 4, i forordning (EU) 2016/792 bør medlemsstaterne fremsende data og metadata til Kommissionen (Eurostat) i overensstemmelse med nærmere angivne udvekslingsstandarder og -procedurer. I medfør af artikel 7, stk. 6, i forordning (EU) 2016/792 bør Kommissionen således nærmere angive standarderne for udveksling af data og metadata.

(16) Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2020/1148 ([3]) bør derfor ændres.

([2]) Rapport fra Kommissionen til Europa-Parlamentet og Rådet om vurdering af, i hvilket omfang ejerboligprisindekset er egnet til at indgå i det harmoniserede forbrugerprisindeks (HICP) (COM(2018) 768).

([3]) Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2020/1148 af 31. juli 2020 om fastsættelse af metodologiske og tekniske specifikationer i overensstemmelse med Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/792 for så vidt angår harmoniserede forbrugerprisindeks og det harmoniserede boligprisindeks (EUT L 252 af 4.8.2020, s. 12).

(17) Der bør fastsættes en overgangsperiode for at tage hensyn til den særlige situation for medlemsstaternes kompetente myndigheder, som vil skulle træffe de nødvendige foranstaltninger for at sikre, at nærværende forordning overholdes.

(18) Foranstaltningerne i denne forordning er i overensstemmelse med udtalelse fra Udvalget for det Europæiske Statistiske System, der er nedsat i medfør af artikel 7 i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 223/2009 ([4]) —

VEDTAGET DENNE FORORDNING:

KAPITEL 1

ALMINDELIGE BESTEMMELSER

Artikel 1

Genstand

Ved denne forordning fastsættes der ensartede betingelser for udarbejdelse af følgende indeks:

a) boligprisindekset

b) ejerboligprisindekset.

Artikel 2

Definitioner

I denne forordning forstås ved:

1) »bolig«: en selvstændig fast ejendom til beboelse, som enten er en del af en boligblok eller er opført på et separat grundstykke, og som er beregnet til at bebos af én husstand og kan tjene som bolig

2) »andelsboligforening«: en retlig enhed, som giver hver andelshaver ret til at benytte en bestemt bolig i foreningens beboelsesejendom

3) »handlet bolig«: en bolig, hvis juridiske ejerskab er blevet overdraget som følge af en handelstransaktion, herunder køb af andele i en andelsboligforening, som giver ret til at benytte en bolig i foreningens beboelsesejendom

4) »nyopført bolig«: en handlet bolig, som er nyopført eller er tilblevet ved at ombygge en eksisterende erhvervsejendom eller en del af en eksisterende beboelsesejendom, som ikke tidligere var beregnet til beboelse

5) »eksisterende bolig«: en handlet bolig, som i forvejen indgik i den eksisterende boligmasse

6) »delindeks«: prisindekset for enhver af de udgiftskategorier, der er omhandlet i denne forordnings artikel 3 og 11

7) »basisaggregat«: det mindste aggregat, der anvendes i et indeks af Laspeyres-typen

8) »markedspris«: det beløb, som en interesseret køber betaler for at erhverve en vare, en tjenesteydelse eller et aktiv fra en villig sælger, hvor udvekslingen sker mellem uafhængige parter og udelukkende på grundlag af kommercielle overvejelser

([4]) Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 223/2009 af 11. marts 2009 om europæiske statistikker og om ophævelse af forordning (EF, Euratom) nr. 1101/2008 om fremsendelse af fortrolige statistiske oplysninger til De Europæiske Fællesskabers Statistiske Kontor, Rådets forordning (EF) nr. 322/97 om EF-statistikker og Rådets afgørelse 89/382/EØF, Euratom om nedsættelse af et udvalg for De Europæiske Fællesskabers statistiske program (EUT L 87 af 31.3.2009, s. 164).

9) »boligprisindeksets målunivers«: samtlige handlede boliger, der købes til markedspris, uanset hvilken institutionel sektor de er købt af, og uanset formålet med købet, og hvor:

   a) køberen er en husholdning som defineret i artikel 2, nr. 18), i forordning (EU) 2016/792

   b) transaktionen vedrører enhver form for nyopført eller eksisterende bolig

   c) boligen er beliggende på en medlemsstats økonomiske område som defineret i artikel 2, nr. 19), i forordning (EU) 2016/792

   d) transaktionen er en monetær transaktion

10) »boligprisindeksets udgiftsandel«: en procentdel af husholdningernes samlede udgifter til køb af boliger, der tilhører boligprisindeksets målunivers

11) »stratum«: en undergruppe af elementer, der tilhører boligprisindeksets eller ejerboligprisindeksets målunivers, inden for et basisaggregat, for hvilke der beregnes et prisindeks justeret for eventuelle kvalitetsforskelle, og som tillægges en vægt

12) »kvalitetsforskel mellem de handlede boliger«: en forskel i boligtype, fysiske karakteristika, alder eller beliggenhed mellem boliger, der er handlet i to forskellige perioder, hvor dette er relevant set fra købers synspunkt

13) »boligtype«: en kategori af boliger med ens karakteristika. De to hovedtyper af boliger er lejligheder og huse. Alt afhængigt af forholdene i det enkelte land kan der skelnes yderligere mellem eksempelvis parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse

14) »handelspris«: den samlede pris, som en husholdning betaler for at erhverve en bolig, inklusive moms men eksklusive tilskud, som påvirker boligens endelige pris, og som både indbefatter prisen på selve bygningen og det pågældende grundstykke, om relevant

15) »moms (merværdiafgift)«: en afgift på varer eller tjenesteydelser, som virksomheder opkræver trinvis, og som i sidste ende overvæltes helt på den endelige køber, som defineret i kapitel 4, punkt 4.17, i bilag A til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 549/2013 ([5])

16) »hedonisk indeks«: et prisindeks, hvorved der anvendes hedonisk regression som et værktøj til dets udarbejdelse. Med hedonisk regression menes den statistiske analyse af en funktionel form, der anvendes til at estimere virkningen af prisbestemmende karakteristika på prisen på en bolig

17) »stratificeret median- eller middelindeks«: et prisindeks, der er konstrueret på grundlag af et mål for den centrale tendens, og som beregnes for hvert stratum af handlede boliger, der tilhører boligprisindeksets målunivers, og hvorimellem der ikke er væsentlige kvalitetsforskelle

18) »metode, der gengiver tilgangen med matchede modeller«: en metode til udarbejdelse af et prisindeks, der sammenligner handelspriserne ved gensalg af samme boliger eller sammenligner faktiske transaktionspriser med værdiansættelser til at beregne prisrelationen mellem samme boliger

19) »boligejere«: husholdninger, der bor i en bolig, som de selv ejer

20) »ny bolig«: en bolig, som, når den er indflytningsklar, anses for at kunne tjene som ny bolig og betragtes som en tilføjelse til den eksisterende boligmasse

21) »præfabrikeret hus«: et hus, der er fremstillet andetsteds, og som samles og monteres på grundstykket

22) »selvbygget bolig«: en bolig, som en husholdning har bygget med henblik på egen beboelse, enten ved selvbyg eller ved at hyre en byggearbejder eller ved at købe et præfabrikeret hus, og hvor grundstykket erhverves separat fra bygningen

([5]) Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 549/2013 af 21. maj 2013 om det europæiske national- og regionalregnskabssystem i Den Europæiske Union (EUT L 174 af 26.6.2013, s. 1).

23) »større renoveringsarbejder«: forbedringer, der højner en boligs grundlæggende standard med henblik på at tjene som bolig, eller som i væsentlig grad forlænger dens forventede levetid og derved øger dens værdi, og som går ud over de tiltag, der er nødvendige for at holde boligen i brugbar og beboelig stand

24) »større reparationer og vedligeholdelsesarbejder«: tiltag, som typisk udføres af boligejeren for at bringe boligen tilbage til sin oprindelige tilstand eller til dens tilstand efter den seneste større renovering, og som bidrager til at forlænge dens levetid, men ikke til at øge dens værdi i forhold til boligens oprindelige tilstand eller dens tilstand efter den seneste større renovering

25) »boligforsikring«: en skadesforsikring, som en boligejer tegner mod brand, storm, oversvømmelse, tyveri og hærværk, og som typisk dækker bygningskonstruktionen samt fast inventar såsom elementkøkkener og indbyggede skabe

26) »ejerboligprisindeksets målunivers«: alle transaktioner, der indgår i boligejernes boligudgifter, som defineret i bilaget

27) »ejerboligprisindeksets udgiftsandel«: en procentdel af husholdningernes samlede udgifter til transaktioner, der tilhører ejerboligprisindeksets målunivers

28) »producentprisindeks for bygge- og anlægsvirksomhed«: et indeks, der viser udviklingen i de priser, som kunden betaler til byggefirmaet, som defineret i bilag IV til Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2020/1197 ([6])

29) »produkttilbud«: et produkt, der er specificeret ved hjælp af dets karakteristika, købstidspunkt og -sted og leveringsbetingelser, og for hvilket der observeres en pris

30) »homogent produkt«: et sæt produkttilbud uden nogen væsentlige kvalitetsforskelle, for hvilke der beregnes en gennemsnitspris

31) »individuelt produkt«: et produkttilbud eller et homogent produkt

32) »observeret pris«: prisen på et individuelt produkt, som en medlemsstat anvender til at udarbejde visse delindekser i ejerboligprisindekset

33) »målstikprøve til ejerboligprisindekset«: et sæt handlede boliger og individuelle produkter, der vedrører transaktioner fra ejerboligprisindeksets målunivers, og for hvilke der skal anvendes prisdata til at udarbejde ejerboligprisindekset

34) »erstatningsprodukt«: et individuelt produkt, der erstatter et andet individuelt produkt i målstikprøven til ejerboligprisindekset

35) »estimeret pris«: en pris, der er baseret på en passende estimeringsmetode

36) »faktiske præmier«: de beløb, der betales for en bestemt forsikringspolice for at opnå forsikringsdækning over en nærmere angivet periode

37) »incitament«: en — ofte midlertidig — ændring af et individuelt produkts karakteristika ved at øge produktmængden, tilknytte et andet individuelt produkt gratis eller tilbyde forbrugeren andre fordele

38) »kvalitetsforskel«: en forskel mellem to individuelle produkter med hensyn til karakteristika, tidspunkt, købssted eller leveringsbetingelser, hvis dette er relevant for forbrugeren

39) »basisprisindeks«: et indeks for et basisaggregat eller for et stratum i et basisaggregat

40) »transitivitet«: det forhold, at et indeks, der sammenligner periode a) og b) indirekte gennem periode c), er identisk med et, der sammenligner periode a) og b) direkte

([6]) Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) 2020/1197 af 30. juli 2020 om fastlæggelse af tekniske specifikationer og ordninger i henhold til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2019/2152 om europæisk erhvervsstatistik og om ophævelse af ti retsakter på området erhvervsstatistik (EUT L 271 af 18.8.2020, s. 1).

41) »tidsmæssig reversibilitet«: det forhold, at indekset mellem periode a) og b) er lig med det omvendte af samme indeks mellem periode b) og a)

42) »revision«: ændring af de prisindeks eller vægte, der er offentliggjort af Kommissionen (Eurostat)

43) »foreløbige data«: prisindeks og vægte, som en medlemsstat forventes at forelægge i endelig form i et senere kvartal

44) »implicit gebyr«: forsikringsselskabers produktion som defineret i punkt 16.51 i bilag A til forordning (EU) nr. 549/2013.

KAPITEL 2

BOLIGPRISINDEKS

Artikel 3

Opdeling af boligprisindekset

Følgende udgiftskategorier indgår i boligprisindekset:

a) H.1. Boligkøb

b) H.1.1. Køb af nyopførte boliger

c) H.1.2. Køb af eksisterende boliger.

Artikel 4

Vægte, der afspejler strukturen i udgifterne til boligkøb

1. Hvert år udarbejder medlemsstaterne et sæt vægte for boligprisindekset i overensstemmelse med udgiftskategorierne i artikel 3, og sender dem til Kommissionen (Eurostat).

2. Medlemsstaterne udleder delindeksvægte og basisaggregatvægte, som afspejler strukturen i boligudgifterne, og som er anvendt i indekset for år t, som følger:

a) datakilder, der giver oplysninger om husholdningernes udgifter til handlede boliger, som tilhører boligprisindeksets målunivers, i år t–1 eller år t–2, anvendes til at opnå udgiftsandele for boligprisindeksets delindeks og fordele dem på delindeksets basisaggregater

b) boligprisindeksets udgiftsandele, der er baseret på data for år t–2, revideres og ajourføres, så de bliver repræsentative for år t–1

c) boligprisindeksets udgiftsandele for basisaggregaterne justeres med en passende prisændring mellem år t–1 og fjerde kvartal i år t–1.

3. Delindeksvægtene og basisaggregatvægtene skal holdes konstante i hele kalenderåret.

4. Summen af alle delindeksvægte skal være lig med 1 000.

5. Delindeksvægten skal være lig med summen af vægtene for basisaggregater, der er opdelt inden for den pågældende udgiftskategori.

6. Medlemsstaterne anvender stratumvægte, der er repræsentative for husholdningernes udgifter til handlede boliger, som tilhører boligprisindeksets målunivers, i sammenligningsperioden eller i en periode, der ligger højst 2 år forud for det indeværende år.

Artikel 5

Vægte, der afspejler udgiftsniveauet for boligkøb

Medlemsstaterne udleder delindeksvægte og samlede boligprisindeksvægte, som afspejler udgiftsniveauet for boligkøb i år t–1.

Artikel 6

Indsamling af priser og prisbestemmende karakteristika

1. Medlemsstaterne indhenter de grundlæggende oplysninger, der er nødvendige for at definere strata og/eller basisaggregater og for at udarbejde boligprisindekset.

2. Medlemsstaterne sikrer, at dataindsamlingen dækker relevante prisbestemmende karakteristika, der gør det muligt at udarbejde et prisindeks, som ikke er påvirket af kvalitetsforskelle mellem de handlede boliger.

Artikel 7

Repræsentativitet

1. Medlemsstaterne sikrer, at de data, der anvendes som kilde til oplysninger om handlede boliger, er repræsentative for måluniverset for hvert af boligprisindeksets delindeks i hver referenceperiode.

2. Medlemsstaterne kan vælge at udelukke en eller flere boligtyper og en eller flere regioner fra boligprisindekset, forudsat at de udelukkede boligers samlede andel af værdien af husholdningernes samlede boligkøb ikke overstiger fem hundrededele. Udgifter til boligkøb vedrørende udelukkede boligtyper eller regioner henregnes til den bedst tilsvarende boligtype eller region.

Artikel 8

Behandling af priser

1. Boligprisindekset baseres på handelspriserne på boliger.

2. En handelspris for en bolig skal medtages i boligprisindekset for det kvartal, hvor den juridiske ejendomsret til boligen overdrages fra sælger til køber.

Artikel 9

Indeksberegning

1. Medlemsstaterne udarbejder delindeks på en af følgende måder:

a) som en aggregering af stratumindeks beregnet enten som hedoniske indeks eller indeks baseret på en metode, der gengiver tilgangen med matchede modeller

b) som hedoniske indeks eller indeks baseret på en metode, der gengiver tilgangen med matchede modeller

c) som stratificeret median- eller middelindeks.

2. Hvis en medlemsstat anvender et hedonisk indeks, skal den sikre, at den anvendte metode justerer for kvalitetsforskelle mellem de handlede boliger i sammenlignings- og referenceperioderne.

3. Hvis en medlemsstat anvender en metode, der gengiver tilgangen med matchede modeller, skal den sikre, at der foretages matchede prissammenligninger for de samme boliger i sammenlignings- og referenceperioderne på en sådan måde, at det sikres, at der er justeret for kvalitetsforskelle mellem de handlede boliger.

4. Hvis en medlemsstat anvender et stratificeret median- eller middelindeks, fastlægger den stratificeringsvariablerne på grundlag af statistiske analyser og sikrer, at de definerede strata er tilstrækkeligt homogene.

Artikel 10

Estimater

1. Hvis det tilgængelige antal handlede boliger ikke er tilstrækkeligt for at kunne beregne et pålideligt prisindeks for et bestemt stratum, estimerer medlemsstaterne prisændringen for det pågældende stratum ud fra prisændringen fra et stratum eller en kombination af strata med sammenlignelige markedsvilkår.

2. Medlemsstaterne må ikke fremføre det foregående kvartals priser eller imputere den samme prisændring som i et foregående kvartal, medmindre det kan begrundes som et passende estimat.

KAPITEL 3

EJERBOLIGPRISINDEKS

Artikel 11

Opdeling af ejerboligprisindekset

Følgende udgiftskategorier indgår i ejerboligprisindekset:

a) O.1. Boligejernes boligudgifter

b) O.1.1. Erhvervelse af boliger

c) O.1.1.1. Nye boliger

d) O.1.1.1.1. Køb af nyopførte boliger

e) O.1.1.1.2. Selvbyggede boliger og større renoveringsarbejder

f) O.1.1.2. Eksisterende boliger, som er nye i husholdningssektoren

g) O.1.1.3. Andre tjenesteydelser i forbindelse med erhvervelse af boliger

h) O.1.2. Boligernes ejerforhold

i) O.1.2.1. Større reparationer og vedligeholdelsesarbejder

j) O.1.2.2. Forsikringer i tilknytning til boliger

k) O.1.2.3. Andre tjenesteydelser i forbindelse med ejerskab af boliger.

Artikel 12

Udarbejdelse af ejerboligprisindeks

Ejerboligprisindekset baseres på nettoerhvervelsesprincippet, efter hvilket man måler ændringerne i de faktiske priser, som husholdningerne betaler for erhvervelse af boliger, som er nye i husholdningssektoren, samt ændringer i andre udgifter i forbindelse med ejerskabet af og overdragelse af ejendomsretten til boliger.

Artikel 13

Vægte, der afspejler strukturen i boligejernes boligudgifter

1. Hvert år udarbejder medlemsstaterne et sæt vægte for ejerboligprisindeksene i overensstemmelse med udgiftskategorierne i artikel 11, og sender dem til Kommissionen (Eurostat).

2. Medlemsstaterne udleder delindeksvægte og basisaggregatvægte, som afspejler strukturen i boligejernes boligudgifter, som defineret i bilaget, og som er anvendt i indekset for år t, som følger:

a) nationalregnskabsdata for år t–2 kombineret med alle tilgængelige og relevante oplysninger fra andre datakilder anvendes til at opnå udgiftsandele for ejerboligprisindeksets delindeks og fordele dem på delindeksets basisaggregater

b) de af ejerboligprisindeksets udgiftsandele, der er baseret på data for år t–2, revideres og ajourføres, så de bliver repræsentative for år t–1

c) ejerboligprisindeksets udgiftsandele for basisaggregaterne justeres med en passende prisændring mellem år t–1 og fjerde kvartal i år t–1.

3. Delindeksvægtene og basisaggregatvægtene skal holdes konstante i hele kalenderåret.

4. Summen af alle delindeksvægte skal være lig med 1 000.

5. Delindeksvægten skal være lig med summen af vægtene for basisaggregater, der er opdelt inden for den pågældende udgiftskategori.

6. Medlemsstaterne anvender stratumvægte, der er repræsentative for boligejernes udgifter til handlede boliger, som tilhører ejerboligprisindeksets målunivers, i sammenligningsperioden eller i en periode, der ligger højst 2 år forud for det indeværende år.

Artikel 14

Vægte, der afspejler niveauet i boligejernes boligudgifter

Medlemsstaterne udleder samlede ejerboligvægte, der afspejler niveauet i boligejernes boligudgifter, ved at fastsætte summen af alle kategorier af ejerboligudgifter i år t-1.

Artikel 15

Køb af nyopførte boliger og eksisterende boliger, som er nye i husholdningssektoren

1. Medlemsstaterne udarbejder ejerboligdelindeksene for køb af nyopførte boliger og eksisterende boliger, som er nye i husholdningssektoren, i henhold til stk. 2-12.

2. Medlemsstaterne indhenter de grundlæggende oplysninger, der er nødvendige for at definere strata og/eller basisaggregater og for at udarbejde de i stk. 1 omhandlede delindeks.

3. Medlemsstaterne sikrer, at dataindsamlingen dækker relevante prisbestemmende karakteristika, der gør det muligt at udarbejde et prisindeks, som ikke er påvirket af kvalitetsforskelle mellem de handlede boliger.

4. Medlemsstaterne sikrer, at de data, der anvendes som kilde til oplysninger om handlede boliger, er repræsentative for måluniverset for hvert delindeks i hver referenceperiode.

5. Medlemsstaterne kan vælge at udelukke en eller flere boligtyper og en eller flere regioner fra de i stk. 1 omhandlede delindeks, forudsat at de udelukkede boligers samlede andel af husholdningernes udgifter til køb af boliger, der tilhører ejerboligprisindeksets målunivers, ikke overstiger fem hundrededele. Udgifter til boligkøb vedrørende udelukkede boligtyper eller regioner henføres til den bedst tilsvarende type bolig eller region.

6. De i stk. 1 omhandlede delindeks baseres på handelspriserne på boliger. En handelspris for en bolig skal indgå i disse delindeks for det kvartal, hvor den juridiske ejendomsret til boligen overdrages fra sælger til køber.

7. Medlemsstaterne udarbejder de i stk. 1 omhandlede delindeks på en af følgende måder:

a) som en aggregering af stratumindeks beregnet enten som hedoniske indeks eller indeks baseret på en metode, der gengiver tilgangen med matchede modeller

b) som hedoniske indeks eller indeks baseret på en metode, der gengiver tilgangen med matchede modeller

c) som stratificeret median- eller middelindeks.

8. Hvis en medlemsstat anvender et hedonisk indeks, skal den sikre, at den anvendte metode justerer for kvalitetsforskelle mellem de handlede boliger i sammenlignings- og referenceperioderne.

9. Hvis en medlemsstat anvender en metode, der gengiver tilgangen med matchede modeller, skal den sikre, at der foretages matchede prissammenligninger for de samme boliger i sammenlignings- og referenceperioderne på en sådan måde, at det sikres, at der er justeret for kvalitetsforskelle mellem de handlede boliger.

10. Hvis en medlemsstat anvender et stratificeret median- eller middelindeks, fastlægger den stratificeringsvariablerne på grundlag af statistiske analyser og sikrer, at de definerede strata er tilstrækkeligt homogene.

11. Hvis det tilgængelige antal handlede boliger ikke er tilstrækkeligt for at kunne beregne et pålideligt prisindeks for et bestemt stratum, estimerer medlemsstaterne prisændringen for det pågældende stratum ud fra prisændringen fra et stratum eller en kombination af strata med sammenlignelige markedsvilkår.

12. Medlemsstaterne må ikke fremføre det foregående kvartals priser eller imputere den samme prisændring som i et foregående kvartal, medmindre det kan begrundes som et passende estimat.

Artikel 16

Selvbyggede boliger og større renoveringsarbejder

Ved udarbejdelsen af delindekset for ejerboliger vedrørende selvbyggede boliger og større renoveringsarbejder tager medlemsstaterne hensyn til de nærmere forhold i forbindelse med byggeprocessen og navnlig følgende:

a) hvis husholdningerne selv har udført arbejdet og kun købt materialerne, baseres prisindekset på prisen på de indkøbte materialer

b) hvis husholdningerne har hyret byggefirmaer, baseres prisindekset på producentprisindekset for bygge- og anlægsvirksomhed justeret for eventuelle ændringer i momssatserne for husholdninger. Hvis producentprisindekset for bygge- og anlægsvirksomhed ikke foreligger, baseres indekset på en stikprøve af produkter og leverandører under hensyntagen til, hvilken type bygninger der blev opført, og hvilken type materialer og tjenester der blev benyttet

c) hvis husholdningerne har købt en præfabrikeret bolig, skal prisindekset afspejle ændringer i priserne på præfabrikerede huse, leveringsomkostningerne og priserne på køb af bygge- og anlægstjenester.

Artikel 17

Andre tjenesteydelser i forbindelse med erhvervelse af boliger

1. Hvis prisen på en tjenesteydelse fastsættes som en andel af boligens handelspris, baseres prisindekset for tjenesteydelsen på denne andel ganget med prisen på en repræsentativ transaktion.

2. Ændringen i prisen for en repræsentativ transaktion estimeres ved hjælp af boligprisindekset eller et passende delindeks i boligprisindekset.

Artikel 18

Anvendelse af artikel 19-25

1. Artikel 19-25 finder anvendelse, når basisaggregaterne for et delindeks i ejerboligprisindekset beregnes ud fra observerede priser, som er indsamlet specifikt til dette formål.

2. Denne forordnings artikel 19-25 finder ikke anvendelse, hvis de i stk. 1 omhandlede basisaggregater er omfattet af forordningens artikel 15.

Artikel 19

Stikprøveudtagning og repræsentativitet

1. Medlemsstaterne udtager en målstikprøve til ejerboligprisindekset, som er repræsentativ for ejerboligprisindeksets målunivers, ved at definere basisaggregater og udvælge individuelle produkter for de pågældende basisaggregater.

2. Antallet af individuelle produkter og basisaggregater afhænger af udgiftskategoriens vægt og prisbevægelsernes varians for de tilhørende individuelle produkter.

3. Medlemsstaterne sikrer, at stikprøven til ejerboligprisindekset fortsat er repræsentativ for ejerboligprisindeksets målunivers over tid ved at foretage mindst en årlig gennemgang og ajourføring af målstikprøven til ejerboligprisindekset og udvælge erstatningsprodukter.

Artikel 20

Behandling af priser

1. Medlemsstaterne anvender observerede priser til at udarbejde ejerboligprisindekset. De anvender kun estimerede priser til de i artikel 22 og 24 anførte formål.

2. Observerede priser for delindekset »boligforsikring« er faktiske præmier.

3. Hvis et produkt vedrørende erhvervelse eller ejerskab af boliger var blevet stillet gratis til rådighed, og der efterfølgende opkræves en pris, skal dette angives som en prisstigning i ejerboligprisindekset. Og omvendt, hvis der afkræves betaling for en individuel tjeneste, som efterfølgende stilles gratis til rådighed, skal dette angives som et prisfald i ejerboligprisindekset.

Artikel 21

Rabatter og incitamenter

1. Medlemsstaterne tager hensyn til rabatter, der:

a) kan henføres til et observeret individuelt produkt og

b) kan indløses på købstidspunktet.

2. Om muligt skal der tages hensyn til rabatter, som kun er tilgængelige for en begrænset gruppe købere.

3. Incitamenter behandles i overensstemmelse med artikel 23 og 24.

Artikel 22

Estimering af priser

1. Hvis prisen for et individuelt produkt i målstikprøven til ejerboligprisindekset ikke kan observeres i referencekvartalet, anvendes der kun en estimeret pris i for det pågældende kvartal, hvorefter der udvælges et erstatningsprodukt. Dette stykke finder ikke anvendelse på individuelle produkter, der forventes at blive tilgængelige igen.

2. En tidligere observeret pris må ikke anvendes som en estimeret pris, medmindre det kan godtgøres, at dette er et passende estimat.

Artikel 23

Erstatningsprodukter

1. Medlemsstaterne udvælger et erstatningsprodukt, der svarer til det produkt, der bortfalder, og sikrer samtidig, at stikprøven til ejerboligprisindekset fortsat er repræsentativ.

2. Medlemsstaterne udvælger ikke erstatningsprodukter på grundlag af en tilsvarende pris.

Artikel 24

Kvalitetsjustering

1. Hvis der ikke er nogen forskel mellem et erstattet produkt og dets erstatningsprodukt med hensyn til egenskaber, tidspunkt, købssted eller leveringsbetingelser, sammenligner medlemsstaterne de observerede priser direkte. I modsat fald foretager medlemsstaterne en kvalitetsjustering.

2. Medlemsstaterne foretager kun en kvalitetsjustering svarende til den samlede prisforskel mellem det erstattede produkt og erstatningsproduktet, hvis det kan godtgøres, at dette er et passende estimat for kvalitetsforskellen.

Artikel 25

Basisprisindeks

1. Priserne for de individuelle produkter aggregeres for at opnå basisprisindeks ved hjælp af en af følgende muligheder:

a) en indeksformel, der sikrer transitivitet. Prisindekset for tidligere perioder revideres ikke, når der anvendes transitive indeksformler, eller

b) en indeksformel, der sikrer tidsmæssig reversibilitet og sammenligner priserne for de individuelle produkter i sammenligningsperioden med priserne for disse produkter i referenceperioden. Referenceperioden må ikke ændres hyppigt, hvis dette medfører et betydeligt brud på princippet om transitivitet.

2. Der anvendes en indeksformel, der er i overensstemmelse med dem, der er beskrevet i stk. 1, for at opnå et prisindeks for et basisaggregat fra to eller flere basisprisindeks.

Artikel 26

Integrering af delindeks efter indeksreferenceperioden

Ethvert delindeks, der integreres i ejerboligprisindekset efter indeksreferenceperioden, skal være knyttet til fjerde kvartal i et givet år og anvendes fra første kvartal det efterfølgende år.

KAPITEL 4

REVISIONER

Artikel 27

Revisioner på grund af fejl

1. Medlemsstaterne korrigerer fejl og indberetter de reviderede delindeks eller delindeksvægte til Kommissionen (Eurostat) uden ubegrundet forsinkelse.

2. Medlemsstaterne giver Kommissionen (Eurostat) oplysninger om årsagen til fejlen senest ved indsendelsen af de reviderede data.

Artikel 28

Revisioner af foreløbige data

1. Medlemsstaterne kan vælge at revidere de foreløbige delindeks og vægte i det kvartal, der følger efter den første indberetning, jf. dog artikel 27.

2. Efter en revision som omhandlet i stk. 1, og med forbehold af artikel 27, må medlemsstaterne først revidere foreløbige delindeks og vægte fra det kalenderår, der følger efter den første indberetning af data, i det efterfølgende års første kvartal.

Artikel 29

Andre revisioner

1. For andre revisioner end dem, der er omhandlet i artikel 27 og 28, koordineres tidspunkt og længde med Kommissionen (Eurostat).

2. Medlemsstaterne forelægger Kommissionen (Eurostat) estimater af de reviderede delindeks og vægte senest 3 måneder forud for den planlagte gennemførelse af den foreslåede revision.

KAPITEL 5

STANDARDER FOR UDVEKSLING AF DATA OG METADATA SAMT FRISTER

Artikel 30

Standarder for udveksling af data og metadata

1. Medlemsstaterne indsender data og metadata til Kommissionen (Eurostat) i elektronisk form via den centrale dataportal i overensstemmelse med standarderne for udveksling af data og metadata.

2. Fortrolige data som defineret i artikel 3, stk. 7, i forordning (EF) nr. 223/2009 markeres behørigt, når de indsendes til Kommissionen (Eurostat).

Artikel 31

Frister for udveksling af metadata

Medlemsstaterne gennemgår og ajourfører årligt deres metadata til boligprisindekset og ejerboligprisindekset for det indeværende år og indsender dem til Kommissionen (Eurostat) senest den 30. juni.

KAPITEL 6

AFSLUTTENDE BESTEMMELSER

Artikel 32

Ændringer af gennemførelsesforordning (EU) 2020/1148

I gennemførelsesforordning (EU) 2020/1148 foretages følgende ændringer:

1) Artikel 1 affattes således:

»*Artikel 1*

Ved denne forordning fastsættes der ensartede betingelser for udarbejdelse af det harmoniserede forbrugerprisindeks (HICP) og det harmoniserede forbrugerprisindeks til faste skattesatser (HICP-CT).«

2) Artikel 22-25 udgår.

3) I artikel 27 udgår stk. 2.

Artikel 33

Ikrafttræden

Denne forordning træder i kraft på tyvendedagen efter offentliggørelsen i *Den Europæiske Unions Tidende*.

Den finder anvendelse på al indberetning af data fra den 1. januar 2024. Allerede fremsendte data revideres, hvis det er nødvendigt, og hvis datakilder foreligger.

Denne forordning er bindende i alle enkeltheder og gælder umiddelbart i hver medlemsstat.

Udfærdiget i Bruxelles, den 17. juli 2023.

På Kommissionens vegne
Ursula VON DER LEYEN
Formand

BILAG

Boligejernes boligudgifter

De kategorier af ejerboligudgifter, der indgår i ejerboligprisindekset, er fastsat i artikel 11. De er defineret nedenfor.

a) kategorierne »køb af nyopførte boliger« (O.1.1.1.1) og »eksisterende boliger, som er nye i husholdningssektoren« (O.1.1.2), omfatter husholdningernes udgifter til faste bruttoinvesteringer, som defineret i punkt 3.124 i bilag A til forordning (EU) nr. 549/2013, for samtlige handlede boliger, som er købt til markedspriser, hvor:

   i) køber er en husholdning som defineret i artikel 2, nr. 18), i forordning (EU) 2016/792

   ii) sælger ikke er en husholdning

   iii) transaktionen vedrører enten en nyopført bolig (for kategori O.1.1.1.1) eller en eksisterende bolig (for kategori O.1.1.2), der er købt med henblik på beboelse af ejeren selv

   iv) boligen er beliggende på en medlemsstats økonomiske område som defineret i artikel 2, nr. 19), i forordning (EU) 2016/792

   v) transaktionen er en monetær transaktion.

   Værdien af jord i forbindelse med de handlede boliger medregnes ikke i overensstemmelse med definitionen af faste bruttoinvesteringer

b) kategorien »selvbyggede boliger og større renoveringsarbejder« (O.1.1.1.2) omfatter husholdningernes udgifter til faste bruttoinvesteringer, som defineret i punkt 3.124 i bilag A til forordning (EU) nr. 549/2013, af alle varer og tjenesteydelser, der er indkøbt som input til:

   i) nye boliger, der er opført af husholdningerne ved selvbyg

   ii) større renoveringsarbejder af eksisterende ejerboliger

c) kategorien »andre tjenesteydelser i forbindelse med erhvervelse af boliger« (O.1.1.3) omfatter husholdningernes udgifter til omkostninger ved overdragelse af ejendomsret, som er medtaget i faste bruttoinvesteringer i overensstemmelse med punkt 3.133, andet afsnit, i bilag A til forordning (EU) nr. 549/2013, og som vedrører:

   i) processen for køb og salg af en bolig til egen beboelse, uanset hvilken institutionel sektor boligen er købt af

   ii) processen for selvbyg og udførelse af større renoveringsarbejder af eksisterende ejerboliger

d) kategorien »selvbyggede boliger og større renoveringsarbejder« (O.1.2.1) omfatter husholdningernes udgifter til faste bruttoinvesteringer, som defineret i punkt 3.88 i bilag A til forordning (EU) nr. 549/2013, for så vidt angår alle materialer og tjenesteydelser, der er indkøbt med henblik på større reparationer og vedligeholdelse.

e) kategorien »boligforsikring« (O.1.2.2) omfatter husholdningernes udgifter til forbrug i produktionen for så vidt angår alle implicitte gebyrer for forsikring af ejerboliger.

f) kategorien »andre tjenesteydelser i forbindelse med ejerskab af boliger« (O.1.2.3) omfatter husholdningernes udgifter til forbrug i produktionen for så vidt angår tjenester, der leveres til ejere af boliger, som ikke er omfattet af nogen af kategorierne i litra d) og e), og som husholdningerne har købt i forbindelse med deres ejerboliger.