KOMMISSIONENS FORORDNING (EF) Nr. 1722/2005

af 20. oktober 2005

om principperne for opgørelse af boligtjenester til brug i forbindelse med Rådets forordning (EF, Euratom) nr. 1287/2003 om harmonisering af bruttonationalindkomsten i markedspriser

(EØS-relevant tekst)

KOMMISSIONEN FOR DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABER HAR —

under henvisning til traktaten om oprettelse af Det Europæiske Fællesskab,

under henvisning til traktaten om oprettelse af Det Europæiske Atomenergifællesskab,

under henvisning til Rådets forordning (EF, Euratom) nr. 1287/2003 af 15. juli 2003 om harmonisering af bruttonationalindkomsten i markedspriser (BNI-forordningen) ([1]), særlig artikel 5, stk. 1, og

ud fra følgende betragtninger:

(1) Det fremgår af artikel 2, stk. 7, i Rådets afgørelse 2000/597/EF, Euratom af 29. september 2000 om ordningen for De Europæiske Fællesskabers egne indtægter ([2]), at bruttonationalindkomsten i markedspriser (BNI) skal forstås som BNI beregnet af Kommissionen i overensstemmelse med det europæiske nationalregnskabssystem (ENS). Det europæiske nationalregnskabssystem fra 1995 (ENS 95), der afløste to tidligere systemer fra henholdsvis 1970 og 1979, blev indført ved Rådets forordning (EF) nr. 2223/96 af 25. juni 1996 om det europæiske national- og regionalregnskabssystem i Det Europæiske Fællesskab ([3]) og nærmere beskrevet i bilaget hertil. BNI som opgjort i ENS 95 blev anvendt som beregningsgrundlag for egne indtægter med virkning fra budgetåret 2002.

(2) I Kommissionens beslutning 95/309/EF, Euratom ([4]) er der fastlagt principper for opgørelse af boligtjenester med henblik på gennemførelse af bestemmelserne i artikel 1 i Rådets direktiv 89/130/EØF, Euratom af 13. februar 1989 om harmonisering af fastlæggelsen af bruttonationalindkomsten i markedspriser ([5]). Der bør nu fastlægges et tilsvarende sæt principper med henblik på gennemførelse af bestemmelserne i artikel 1 i forordning (EF, Euratom) nr. 1287/2003.

(3) Foranstaltningerne i denne forordning er i overensstemmelse med udtalelse fra BNI-udvalget, der er nedsat ved forordning (EF, Euratom) nr. 1287/2003 —

([1]) EUT L 181 af 19.7.2003, s. 1.
([2]) EFT L 253 af 7.10.2000, s. 42
([3]) EFT L 310 af 30.11.1996, s. 1. Senest ændret ved Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 1267/2003 (EUT L 180 af 18.7.2003, s. 1).
([4]) EFT L 186 af 5.8.1995, s. 59.
([5]) EFT L 49 af 21.2.1989, s. 26. Senest ændret ved Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 1882/2003 (EUT L 284 af 31.10.2003, s. 1).

UDSTEDT FØLGENDE FORORDNING:

Artikel 1

I forbindelse med forordning (EF, Euratom) nr. 1287/2003 anvendes de i nærværende forordning fastlagte principper for opgørelse af boligtjenester.

Artikel 2

1. Medlemsstaterne anvender stratifikationsmetoden baseret på faktiske huslejebetalinger til opgørelse af produktionen af boligtjenester.

Medlemsstaterne anvender analyser i tabelform eller statistiske metoder til fastsættelse af signifikante stratifikationskriterier.

2. Medlemsstaterne anvender de faktiske huslejer, der betales for retten til at benytte en umøbleret bolig i henhold til alle lejekontrakter for privatejede boliger, til opgørelse af imputerede huslejer.

Huslejer for møblerede boliger kan også anvendes, hvis de nedsættes med et beløb svarende til betalingen for anvendelsen af møblerne.

I lande, hvor private udlejningsboliger er en lille sektor, kan huslejer i den offentlige sektor forhøjet med et passende beløb undtagelsesvist anvendes til at udvide beregningsgrundlaget for imputerede huslejer.

Artikel 3

1. I enkelte velbegrundede tilfælde kan medlemsstaterne anvende andre objektive metoder, f.eks. brugeromkostningsmetoden.

Anvendelse af brugeromkostningsmetoden til opgørelse af ejerboligers produktion skal ikke begrundes, hvis følgende betingelser er opfyldt:

a) udlejningsboliger i den private sektor udgør mindre end 10 % af boligmassen, og

b) forskellen mellem de huslejer, der betales i den private sektor, og andre huslejer er større end en faktor på tre.

2. Senest tre år efter datoen for vedtagelsen af denne forordning tager BNI-udvalget brugeromkostningsmetodens virkemåde op til fornyet overvejelse.

Artikel 4

Medlemsstater, der anvender en fremgangsmåde med basisår, ekstrapolerer tallet fra et givet basisår ved hjælp af relevante mængde-, pris- og kvalitetsindikatorer.

Artikel 5

De nærmere principper for opgørelse af produktion, forbrug i produktionen og transaktioner med udlandet i forbindelse med boligtjenester findes i bilaget.

Artikel 6

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

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

Udfærdiget i Bruxelles, den 20. oktober 2005.

På Kommissionens vegne
Joaquín ALMUNIA
Medlem af Kommissionen

BILAG

I det følgende opstilles de nærmere principper for opgørelse af produktion, forbrug i produktionen og transaktioner med udlandet for så vidt angår boligtjenester til brug i forbindelse med forordning (EF, Euratom) nr. 1287/2003.

1. PRODUKTION AF BOLIGTJENESTER

1.1. **Grundlæggende metoder**

Produktion af boligtjenester har man i nationalregnskaberne vedtaget at opgøre både på grundlag af udlejningsboliger og ejerboliger. Om værdiansættelsen af produktionen af boligtjenester hedder det i punkt 3.64 i det europæiske national- og regionalregnskabssystem (ENS 95): »Produktion af boligtjenester, der produceres af ejere af egen bolig, værdiansættes som den anslåede værdi af den leje [1], en lejer ville betale for samme bolig, idet der tages hensyn til faktorer som beliggenhed, faciliteter i nabolaget osv. samt selve boligens størrelse og kvalitet.« Der findes i princippet flere metoder til opgørelse af værdien af boligtjenester produceret af ejere af egen bolig, nemlig:

— stratifikationsmetoden baseret på faktiske huslejebetalinger, der består i at kombinere oplysninger om boligmassen opdelt i forskellige strata med oplysninger om de faktiske huslejer, der betales i hvert stratum

— brugeromkostningsmetoden, hvor der foretages særskilte opgørelser af forbrug i produktionen, forbrug af fast realkapital, andre produktionsskatter minus produktionssubsidier og nettooverskud af produktionen; produktionen af boligtjenester er summen af disse komponenter

— selvangivelsesmetoden, hvor ejere af egen bolig anmodes om at anslå en potentiel leje for deres ejendom

— administrative vurderingsmetoder, hvor en potentiel leje fastsættes af tredjemand, f.eks. af det offentlige til skatte- og afgiftsformål.

Stratifikationsmetoden baseret på faktiske huslejer er den foretrukne metode. Denne metode kan også anvendes til opgørelse af værdien af alle faktiske huslejer på grundlag af en stikprøve af faktiske huslejer og til opgørelse af værdien af boligtjenester i boliger, der udlejes gratis eller til en lav husleje (jf. afsnit 1.4.1 for nærmere oplysninger).

Brugeromkostningsmetoden bør kun anvendes på visse betingelser og kun for de strata af boligmassen, hvor der mangler oplysninger om faktiske huslejer eller disse er statistisk upålidelige.

Selvangivelsesmetoden bør ikke anvendes, da den har en meget subjektiv indflydelse på opgørelsen, hvilket skaber betydelig usikkerhed om resultaterne.

Administrative vurderingsmetoder kan give skæve resultater, især når de anvendes i relation til beskatning. For nogle strata foreligger der dog undertiden resultater fra objektive vurderingsmetoder. Disse resultater kan anvendes, hvis det kan påvises, at den pågældende metode er objektiv og resultaterne sammenlignelige.

Ved stratifikationsmetoden anvendes der oplysninger om faktiske huslejer for udlejningsboliger til opgørelse af lejeværdien for den samlede boligmasse. Dette kan betragtes som en ekstrapolation baseret på en pris-gange-mængde-fremgangsmåde. For at opnå en pålidelig opgørelse og tage behørigt hensyn til relative prisforskelle er det endvidere nødvendigt at foretage en stratificering af boligmassen. Derefter anvendes den gennemsnitlige faktiske leje for hvert stratum på alle boliger i det pågældende stratum. Hvis de disponible oplysninger hidrører fra stikprøveundersøgelser, vedrører ekstrapolationen både en del af udlejningsboligerne og alle ejerboliger. Den detaljerede fremgangsmåde til bestemmelse af huslejen for hvert stratum gennemføres almindeligvis for et basisår og ekstrapoleres derefter til de løbende år.

Den husleje, der skal anvendes på ejerboliger i forbindelse med stratifikationsmetoden, er den leje, der betales på det private marked for retten til at benytte en umøbleret bolig. Imputerede huslejer beregnes ved hjælp af huslejerne for umøblerede boliger i henhold til alle lejekontrakter indgået på det private marked. Huslejer i den private sektor, der ligger på et lavt niveau på grund af offentlig regulering, bør også indgå i beregningen.

[1] Gælder ikke for denne sprogversion.

Hvis oplysningerne hidrører fra lejeren, kan det være nødvendigt at korrigere den observerede husleje ved hertil at lægge et eventuelt huslejetilskud, som er betalt direkte til ejeren. Hvis stikprøven af observerede huslejer som beskrevet ovenfor ikke er tilstrækkelig stor, kan observerede huslejer for møblerede boliger også anvendes til at beregne imputerede huslejer, forudsat at de justeres for møbelkomponenten. Undtagelsesvist kan også forhøjede huslejer i den offentlige sektor anvendes. Lave huslejer for boliger, der udlejes til slægtninge eller ansatte, anvendes ikke (jf. afsnit 1.2.3 og 1.4.1 for nærmere oplysninger).

Stratifikationsmetoden kan også anvendes til ekstrapolation til alle udlejningsboliger. Den gennemsnitlige husleje til imputering kan være uegnet i nogle segmenter af lejemarkedet. F.eks. kan nedsatte huslejer for møblerede boliger eller forhøjede huslejer i den offentlige sektor være uegnede, når det gælder de tilsvarende faktiske udlejningsboliger. Dette problem kan løses ved at kombinere særskilte strata for faktisk udlejede møblerede eller almennyttige boliger med relevante gennemsnitlige huslejer.

I princippet bør huslejen ikke omfatte udgifter til varme, vand, elektricitet mv. Giver datakilderne ikke mulighed for dette, skal der være overensstemmelse mellem huslejer og forbrug i produktionen (jf. afsnit 2 for nærmere oplysninger).

Mangler der for visse strata af ejerboliger oplysninger om en repræsentativ faktisk husleje, kan dette i de fleste tilfælde afhjælpes ved ekstrapolation eller regression.

Et alternativ til den gængse stratifikationsmetode, der er baseret på ekstrapolation af de gennemsnitlige huslejer for hvert stratum, er anvendelsen af hedoniske regressionsmetoder. Disse metoder går kort fortalt ud på at anvende stikprøvedataene for udlejningsboliger til at fastsætte en pris for hvert enkelt boligkarakteristikum (størrelse, beliggenhed, altan mv.). Produktionsværdien beregnes ved at gange hvert karakteristikum ved (en repræsentativ stikprøve af) boligmassen med den hedoniske pris for det pågældende karakteristikum. Regressionsmetoder gør det muligt at tage højde for et stort antal variabler og kan være særdeles effektive, når der mangler observerede huslejer for visse strata.

Dette løser naturligvis ikke problemet i det ekstreme tilfælde, hvor alle boliger er ejerboliger, eller hvor der ikke findes et særligt udviklet lejemarked. Til en objektiv vurdering i sådanne tilfælde anvendes brugeromkostningsmetoden. Brugeromkostningsmetoden bør kun anvendes på ejerboliger.

Nærmere oplysninger om brugeromkostningsmetoden

Brugeromkostningsmetoden anvendes kun, når stratifikationsmetoden baseret på faktiske huslejebetalinger ikke kan anvendes, fordi lejemarkedet ikke er repræsentativt.

Dette anses pr. konvention for at være tilfældet, når følgende to betingelser er opfyldt: 1) Antallet af udlejningsboliger i den private sektor udgør mindre end 10 % af det samlede antal boliger, og 2) forskellen mellem de huslejer, der betales i den private sektor, og andre huslejer er større end en faktor på tre. Selv om begge disse betingelser er opfyldt, kan et land alligevel vælge at anvende stratifikationsmetoden, forudsat at resultaterne er af tilstrækkelig god kvalitet. Når kun én eller ingen af betingelserne er opfyldt, anvendes stratifikationsmetoden, medmindre det kan påvises, at brugeromkostningsmetoden giver mere sammenlignelige resultater.

I forbindelse med brugeromkostningsmetoden er produktionen af boligtjenester lig med summen af forbrug i produktionen, forbrug af fast realkapital, andre produktionsskatter minus produktionssubsidier og nettooverskud af produktionen. For ejerboliger registreres der ikke forbrug af arbejdskraft i forbindelse med arbejde, der udføres af ejerne ([1]). Erfaringen viser, at forbrug af fast realkapital og nettooverskud af produktionen er de to største poster, der hver især udgør 30-40 % af produktionsværdien.

Forbrug af fast realkapital beregnes efter en metode med kumulerede investeringer (PIM-metoden) eller andre godkendte metoder. Der bør foreligge en særskilt opgørelse for ejerbenyttede beboelsesejendomme.

Nettooverskud af produktionen beregnes som et fast årligt realafkast på 2,5 % af nettoværdien af ejerboligmassen i løbende priser (genanskaffelsespriser). Realafkastet på 2,5 % beregnes af værdien af boligmassen i løbende priser, da der allerede er taget højde for stigningen i boligernes løbende værdi i forbindelse med PIM-metoden. Samme forrentning beregnes af værdien i løbende priser af den jord, hvorpå ejerboligerne er beliggende.

Værdien af jord i løbende priser kan være vanskelig at observere på årsbasis. Forholdet mellem jordens værdi og bygningernes værdi i forskellige strata kan beregnes på grundlag af en analyse af sammensætningen af priserne for nye huse og den tilhørende jord.

([1]) Teoretisk kan ejere af egen bolig, individuelt eller kollektivt, have husholdere uden at involvere andre statistiske enheder såsom boligselskaber eller hjemmeservicevirksomheder. Er dette tilfældet, skal der i produktionen efter brugeromkostningsmetoden indgå et tillæg for aflønning af ansatte.

Senest tre år efter datoen for vedtagelsen af denne forordning tager BNI-udvalget ovennævnte elementer i brugeromkostningsmetoden op til fornyet overvejelse på grundlag af medlemsstaternes erfaringer.

1. princip:

Til opgørelse af produktionen af boligtjenester anvender medlemsstaterne stratifikationsmetoden baseret på faktiske huslejebetalinger enten ved direkte ekstrapolation eller ved hjælp af økonometrisk regression. For ejerboliger indebærer dette, at der anvendes oplysninger om faktiske huslejer for tilsvarende udlejningsboliger. Mangler der oplysninger om faktiske huslejer, eller er disse statistisk upålidelige, kan der i enkelte velbegrundede tilfælde anvendes andre objektive metoder, f.eks. brugeromkostningsmetoden. Opgørelse af ejerboligernes produktion ved hjælp af brugeromkostningsmetoden skal ikke begrundes yderligere, hvis følgende to betingelser er opfyldt: Udlejningsboliger i den private sektor udgør mindre end 10 % af boligmassen, og forskellen mellem de huslejer, der betales i den private sektor, og andre huslejer er større end en faktor på tre.

1.2. **Stratificering af boligmassen**

1.2.1. *Faktorer, der har indflydelse på huslejeniveauet*

Blandt de variabler, der har indflydelse på huslejeniveauet, er bl.a. de karakteristika, der kendetegner boligen og bygningen. For det første har boligens størrelse betydning, og det gælder både arealet og antallet af værelser. Jo større boligen er, desto højere vil huslejen være. Lejen pr. m^2 har imidlertid tendens til at falde med boligens størrelse. For nogle kategorier af boliger (f.eks. lejligheder i hovedstæder) kan forholdet mellem prisen pr. m^2 og boligens størrelse dog følge en U-formet kurve. En anden vigtig faktor er boligens faciliteter. Her kan nævnes variabler som badeværelse, altan/terrasse, specielle gulvbelægninger eller vægbeklædning, pejs, centralvarme, aircondition, specialglas i vinduerne og andre støj- eller varmeisolerende foranstaltninger, men også boligens indretning er relevant. Med hensyn til bygningen kan visse faciliteter have indflydelse, f.eks. garage, elevator, svømmebassin, (tag)have eller boligens placering i bygningen. Bygningens art (parcelhus, rækkehus, lejlighed), arkitektur, alder eller antallet af boliger i en bygning kan også påvirke huslejen.

Andre faktorer såsom omgivelserne spiller ind. Det er et velkendt fænomen, at der er forskel på huslejen, alt efter om boligen er beliggende i en by eller på landet. Afstanden til et økonomisk centrum eller landskabet (lavland, bjergområde) har en ikke uvæsentlig betydning. Hertil kommer, at faktorer som udsigt, omkringliggende grønne arealer, transportfaciliteter, forretninger, skoler eller et kvarters ry eller sikkerhed kan have indflydelse på den faktiske husleje.

En række andre variabler kan sammenfattes som socioøkonomiske faktorer. Det offentliges restriktioner eller støtte influerer f.eks. på huslejerne i de fleste lande. Endvidere kan huslejen påvirkes af lejekontraktens alder og form (midlertidig, permanent), antallet af beboere pr. bolig (bofællesskab), ejerforhold (det offentlige, boligforening, privatperson, arbejdsgiver) eller ejerens huslejepolitik.

Naturligvis kan mange andre variabler have indflydelse på huslejen, men hvis man skulle indsamle oplysninger om alle ovennævnte faktorer, ville spørgeskemaerne blive for omfattende. Man kan derfor overveje at anvende kapitalværdier til stratificeringen. Formålet med at anvende en boligs kapitalværdi er, at den afspejler alle boligens vigtigste karakteristika. Kapitalværdien kan derfor betragtes som en implicit stratificeringsfaktor. Det må være muligt at anvende forholdstallet kapitalværdi/faktisk husleje, især i de lande, hvor udlejningsboliger repræsenterer en forholdsvis lille del af boligmassen. Hvis dette tal er stabilt, vil man således kunne bestemme lejeværdien af boliger, som kun findes i sektoren for ejerboliger. Hertil kommer, at kapitalværdien også kan kombineres med »fysiske« stratificeringskriterier. I dette tilfælde antages kapitalværdien at afspejle de manglende »fysiske« stratificeringskriterier. Den kapitalværdi, der skal anvendes ved huslejeberegningen, skal under alle omstændigheder være baseret på en objektiv vurdering, som er fastsat for et ajourført referenceår.

I praksis varierer stratificeringen fra den ene medlemsstat til den anden både med hensyn til antallet af strata og de præcise definitionskriterier. Dette kunne umiddelbart forekomme problematisk, men det bør understreges, at visse grundlæggende kriterier såsom boligens størrelse og (geografiske) beliggenhed anvendes i næsten alle lande. Desuden vil egnetheden af andre karakteristika variere fra det ene land til det andet, og medlemsstaterne har selv de bedste forudsætninger for at fastlægge signifikante kriterier.

2. princip:

Til stratificeringen anvender medlemsstaterne vigtige oplysninger om boligerne. Det kan være de karakteristika, der kendetegner boligen og bygningen, oplysninger om omgivelserne eller socioøkonomiske faktorer. Herudover er det muligt at anvende tidssvarende kapitalværdier, hvis de er baseret på en objektiv vurdering.

1.2.2. *Udvælgelse af stratificeringskriterier*

Stillet over for de forskellige karakteristika, der påvirker en boligs husleje, må man først og fremmest se på, hvilke variabler der har en signifikant indflydelse. En måde til at fastslå, hvilke variabler der er signifikante, er at foretage en analyse i tabelform af de foreliggende statistiske data. For at sikre en objektiv vurdering forekommer det hensigtsmæssigt at beregne variationerne i de faktiske huslejer inden for et stratum. Dette vil give incitament til mulige forbedringer i stratificeringen, således at man vælger strata på en sådan måde, at variansen i et stratum begrænses til et minimum. Det anbefales derfor at beregne variansen i hvert stratum i det mindste i de tilfælde, hvor stratificeringen influerer på både de faktiske og de imputerede huslejer.

En mere raffineret fremgangsmåde består i at anvende avancerede statistiske metoder, såsom (multiple) regressionsanalyser. Disse analyser gør det muligt at vurdere, hvilken indflydelse de enkelte variabler har, således at variationen i huslejerne kan henføres til bestemte karakteristika. Sammenfattende kan det siges, at en variabels forklaringsværdi kan kvantificeres ved hjælp af korrelationskoefficienten. Det er dermed muligt at rangordne karakteristikaene. Følgelig er det også lettere at finde frem til, hvor stratificeringen skal være mere detaljeret. Ved at kombinere de vigtigste variabler ved hjælp af multiple regressionsanalyser fremkommer deres generelle forklaringsværdi. Anvendelsen af avancerede statistiske metoder til udvælgelse af vigtige variabler betragtes som en effektiv måde at stratificere boligmassen på. Regressionsanalyser kan desuden anvendes direkte til opgørelse af huslejerne, f.eks. i form af hedoniske modeller. Analyserne er også et nyttigt redskab til estimering af den gennemsnitlige husleje for strata, hvor der ikke findes tilsvarende observationer i udlejningssektoren (tomme strata).

En yderligere fordel ved at vælge stratificeringskriterier på grundlag af avancerede statistiske metoder er, at man undgår at skulle fastsætte ensartede kriterier for alle lande. For at opnå sammenlignelige resultater er det tilstrækkeligt at rangordne de vigtigste kriterier i hvert land og fastsætte den nødvendige forklaringsværdi. Det er klart, at en sådan regressionsanalyse i høj grad afhænger af de tilgængelige statistiske data. I tilfælde, hvor omfanget af statistiske data er begrænset, kan den være et incitament til forbedringer.

Da oplysningerne om de forskellige variabler, der influerer på huslejerne, hovedsagelig afhænger af udviklingen af basisstatistikker, kan mulighederne for at anvende avancerede statistiske metoder på nuværende tidspunkt være begrænsede. Derfor anbefales en standardmetode, hvor medlemsstaterne anvender alle de signifikante kriterier, der kan udledes af analyser i tabelform. Som et minimum må man kræve, at størrelsen, beliggenheden og mindst én anden vigtig oplysning om en bolig skal anvendes ved stratificeringen af boligmassen. Ved stratificeringen skal der fremkomme mindst 30 celler. Opdelingen af boligmassen skal være relevant og repræsentativ for samtlige boliger. Der kan anvendes en avanceret statistisk metode til at bestemme de vigtigste forklarende variabler til udvælgelse af strata.

I praksis vil en medlemsstat måske foretrække at anvende færre variabler eller andre variabler end dem, der er foreskrevet ved standardmetoden. Dette kan accepteres, hvis en (multipel) regressionsanalyse viser en tilfredsstillende forklaringsværdi. For at sikre sammenlignelige resultater anbefales en korrelationskoefficient på mindst 70 %. Denne tærskelværdi er acceptabel, hvis der er tale om en stor stikprøve, hvor billige huslejer og huslejer, der sættes til nul, samt afvigende observationer er elimineret.

3. princip:

Medlemsstaterne anvender analyser i tabelform eller statistiske metoder til fastsættelse af signifikante stratificeringskriterier. Mindstekravet er at anvende størrelse, beliggenhed og mindst én anden vigtig oplysning om en bolig. Der skal opstilles mindst 30 celler, og der anvendes mellem mindst tre størrelsesklasser og to former for beliggenhed. Hvis der anvendes færre eller andre variabler, skal det forinden påvises, at den multiple korrelationskoefficient er på mindst 70 %.

1.2.3. *Faktiske og imputerede huslejer*

Imputerede huslejer beregnes på grundlag af observerede faktiske huslejer. Til brug for imputeringen defineres huslejen som den pris, der betales for retten til at benytte en umøbleret bolig. For at leve op til denne definition skal de observerede huslejer eventuelt justeres.

Udgifter til varme, vand, elektricitet mv. medregnes normalt ikke, men det kan til tider være vanskeligt at skille dem ud i praksis. I overensstemmelse med værdiansættelsesreglerne i ENS angives produktionen af boligtjenester i basispriser.

Offentlig støtte har sandsynligvis stor betydning for observerede huslejer. En husholdning kan f.eks. i sin egenskab af forbruger have ret til offentlige tilskud (f.eks. boligydelser), der af administrative grunde betales direkte til ejeren. Den observerede husleje kan i så fald variere afhængigt af informationskilden. Hvis informationskilden er lejeren, kan det være nødvendigt at korrigere den observerede husleje ved at lægge et eventuelt huslejetilskud til igen.

Anvender man de faktiske huslejer til beregning af imputerede tal, kræver det afklaring af flere grundlæggende spørgsmål, som har indvirkning på harmoniseringen af dataene. Det første spørgsmål drejer sig om, hvorvidt alle faktiske huslejer eller kun huslejer i henhold til nye kontrakter skal indgå i denne beregning. Afhængigt af formålet kan der fremføres forskellige teoretiske argumenter til støtte for faktiske huslejer, der betales i henhold til nye kontrakter, kontrakter som er underskrevet i det år, boligen blev opført, eller »gennemsnitskontrakter«. Efter den generelle regel, hvor man anvender huslejen for lignende boliger, forekommer det ikke rimeligt at begrænse beregningsgrundlaget til huslejer i henhold til nye kontrakter. Da der anvendes »gennemsnitshuslejer« i forbindelse med udlejningsboliger, bør det samme gælde for ejerboliger. Hertil kommer, at en anden løsning sandsynligvis ville give anledning til store problemer i mange lande i forbindelse med anvendelsen af stratifikationsmetoden. Det må i korthed konkluderes, at imputerede huslejer beregnes ved hjælp af de gennemsnitlige faktiske huslejer fra alle lejekontrakter. Huslejer i den private sektor, som ligger på et lavt niveau på grund af offentlig regulering, bør derfor også indgå i beregningen af de gennemsnitlige huslejer.

Det andet spørgsmål drejer sig om, hvorvidt huslejer i den offentlige boligsektor kan anvendes til beregning af imputerede huslejer. Da ejerboliger i de fleste tilfælde er privatejede, bør der i princippet kun anvendes faktiske huslejer fra den private sektor til at beregne imputerede huslejer. Men hvis de foreliggende oplysninger om faktiske huslejer i den private boligsektor ikke er tilstrækkelige som beregningsgrundlag, kan huslejerne i den offentlige boligsektor undtagelsesvist anvendes, forudsat at de forhøjes i et sådant omfang, at de kan bruges i stedet for huslejer fra den private sektor.

Et yderligere spørgsmål vedrører anvendelsen af huslejer for møblerede boliger med henblik på at udvide grundlaget for beregningen af imputerede huslejer. Normalt beregnes en imputeret lejeværdi for ejerboliger på grundlag af lejen for umøblerede boliger. Derfor kan huslejer for møblerede boliger ikke anvendes direkte. For at sikre, at det rigtige beregningsgrundlag anvendes, nedsættes disse huslejer med et beløb svarende til betalingen for benyttelsen af møblerne.

4. princip:

Til beregning af imputerede huslejer forstås ved husleje den leje, der betales for retten til at benytte en umøbleret bolig. Hvis oplysningerne hidrører fra lejeren, kan det derfor være nødvendigt at korrigere den observerede husleje ved hertil at lægge et eventuelt huslejetilskud, som af administrative grunde betales direkte til ejeren. Til beregning af imputerede huslejer anvendes faktiske huslejer fra alle lejekontrakter for privatejede umøblerede boliger. Hvis det af statistiske grunde er nødvendigt, kan huslejerne i den offentlige boligsektor undtagelsesvist anvendes, forudsat at de forhøjes i et sådant omfang, at de kan bruges i stedet for huslejer fra den private sektor. På samme måde kan huslejer for møblerede boliger indgå i grundlaget for beregningen af imputerede huslejer efter fradrag af forskellen i huslejen for møblerede og umøblerede boliger.

1.3. **Datakilder til opgørelsen for basisåret og ekstrapolationsmetoder**

1.3.1. *Boligmassen*

Et væsentligt element i beregningen efter stratifikationsmetoden er oplysningerne om boligmassen. Disse oplysninger tjener som referenceramme for ekstrapolationen. I generel forstand består boligmassen af alle bygninger eller dele heraf, der anvendes som boliger. Afsnittet om særlige problemer indeholder nærmere enkeltheder herom. De vigtigste datakilder til kortlægning af boligmassen er bygningstællinger, administrative bygningsregistre og folketællinger. Det beregnede tal for basisåret opdateres herefter for at nå frem til tallet for det løbende år.

Med hensyn til boligmassen i basisåret forekommer bygningstællinger at være de mest uproblematiske og dækkende, især hvis de kombineres med en folketælling. Administrative bygningsregistre beror i stor udstrækning på juridiske procedurer, hvilket kan give anledning til usikkerhed om, hvorvidt f.eks. udvidelser, forbedringer, ombygninger og nedrivninger af bygninger er korrekt registreret. Anvender man de oplysninger, som husholdningerne giver i en folketælling, som grundlag for opgørelse af boligmassen, kan det volde problemer, fordi resultaterne ikke i tilstrækkeligt omfang tilgodeser sekundære boliger, som ikke er beboet på tællingsdagen.

5. princip:

Til opgørelse af boligmassen i basisåret anvender medlemsstaterne som udgangspunkt en bygningstælling, en folketælling eller et administrativt bygningsregister. Bygningstællinger giver almindeligvis den bedste dækning, mens anvendelsen af administrative bygningsregistre og folketællinger kræver omfattende og grundig kontrol, hvis der skal opnås udtømmende resultater.

1.3.2. *Faktiske huslejer*

Det andet grundelement ved beregningen af produktionen af boligtjenester efter stratifikationsmetoden er de faktiske huslejer, der betales i udlejningssektoren. Oplysningerne om de faktiske huslejer i basisåret kan hidrøre fra en tælling (f.eks. en folketælling) eller fra en stikprøveundersøgelse som f.eks. en husstandsbudgetundersøgelse eller fra en særlig huslejeundersøgelse. I det første tilfælde er de faktiske huslejer sandsynligvis dækket fuldt ud, og beregningerne har kun indflydelse på størrelsen af de imputerede huslejer. I forbindelse med stikprøveundersøgelser påvirker beregningerne både de faktiske og de imputerede huslejer. Det er klart, at en tælling giver et bredt grundlag for pålidelige data, men husstandsbudgetundersøgelser betragtes normalt også som relativt pålidelige, især hvad angår basale varer. Differentieret bortfald er imidlertid et generelt problem i forbindelse med denne type undersøgelser. Hvis boligen betragtes som et luksusprodukt snarere end en basal vare, vil det påvirke resultaterne af beregningen i uønsket retning. Denne påvirkning bør neutraliseres. Et andet problem i forbindelse med husstandsbudgetundersøgelser er, at stikprøvestørrelsen i hvert fald i nogle lande er så lille, at det kan begrænse muligheden for at stratificere huslejerne. Under alle omstændigheder bør alle eksisterende supplerende kilder udnyttes i størst muligt omfang. Dette kan f.eks. være nødvendigt i lande, hvor en stor del af boligområdet er under offentlig kontrol, og hvor boliganvisningskontorerne skal fremlægge regnskaber. For løbende at forbedre resultaterne bør man endvidere undersøge mulighederne for at finde alternative kilder som f.eks. særlige huslejeundersøgelser.

6. princip:

Medlemsstaterne udnytter de mest generelle og mest pålidelige kilder til at udlede oplysninger om faktisk husleje pr. stratum, f.eks. en folketælling eller en husstandsundersøgelse. Det bør desuden overvejes, om der kan anvendes alternative kilder med henblik på at forbedre pålideligheden og dækningen og især stratificeringen.

1.3.3. *Ekstrapolation af basisårsresultater*

Kun få medlemsstater råder over tilstrækkelige årlige data til hvert år at foretage nye fuldstændige beregninger af ejerboligernes produktion. I de fleste lande anvendes resultaterne for et givent år som referencedata. Disse resultater opdateres til estimering af tallet for det løbende år ved hjælp af indikatorer. Opdateringen kan foretages ved at anvende en kombineret indikator på hele produktionen i basisåret eller ved separat at ekstrapolere boligmassen og huslejen pr. stratum. Der kan almindeligvis forventes ensartede resultater, men der kan forekomme forskelle på grund af strukturelle forskydninger, f.eks. i forholdet mellem udlejningsboliger og ejerboliger. En separat beregning vil også gøre det muligt at foretage sandsynlighedskontrol.

Med hensyn til de anvendte indikatorer udledes mængdeindekset for det meste af byggeindustriens produktion. Prisindikatoren er derimod ofte baseret på huslejeindekset fra forbrugerprisindekset. Derved kan der opstå skævheder i de tilfælde, hvor antagelsen om, at de imputerede huslejer følger de generelle bevægelser, ikke er berettiget, f.eks. på grund af offentlig huslejekontrol. Det forekommer derfor tilrådeligt, at man til ekstrapolation af imputerede huslejer, ligesom i forbindelse med basisåret, anvender et prisindeks, der afspejler huslejeudviklingen i udlejningsboliger i den private sektor. Der gøres desuden opmærksom på, at prisindeksene normalt ikke tager højde for prisstigninger som følge af kvalitetsforbedringer. Prisindeksene skal derfor suppleres med en kvalitetsindikator, der afspejler forbedringer.

Endelig forekommer det hensigtsmæssigt at begrænse strukturelle ændringers indvirkning på resultaterne ved at begrænse ekstrapolationsperioden. Under hensyntagen til de relevante basisstatistikkers periodicitet forekommer det hensigtsmæssigt at fastsætte referencedata for boligmassen hvert tiende år, dvs. det normale interval mellem folketællinger. Endvidere bør referencedata for priselementet (husleje pr. stratum) fastsættes mindst hvert femte år, dvs. det sædvanlige interval mellem husstandsbudgetundersøgelser.

7. princip:

Hvis det ikke er muligt at foretage en komplet estimering af produktionen af boligtjenester hvert år, kan medlemsstaterne ekstrapolere tallet for et givent basisår ved hjælp af passende kvantitets-, pris- og kvalitetsindikatorer. Ekstrapolationen af boligmassen og den gennemsnitlige husleje udføres separat for hvert stratum. Ved ekstrapolationen skelnes der mellem beregninger vedrørende de faktiske huslejer og de imputerede huslejer. Om nødvendigt kan der anvendes færre strata til ekstrapolationen end ved basisårsberegningen. Til ekstrapolation af den imputerede husleje for ejerboliger i almindelighed anvendes et prisindeks, der afspejler huslejerne i den private sektor. Under alle omstændigheder må intervallerne for fastsættelse af referencedata for boligmassen ikke overstige ti år, og for priselementet må disse intervaller ikke overstige fem år. Er dette ikke muligt, skal der opnås tilsvarende kvalitet ved andre passende metoder.

1.4. **Særlige problemer**

1.4.1. *Gratis og billige boliger*

Ved indsamlingen af data om faktiske huslejer observeres der undertiden nulværdier eller meget lave værdier. I forbindelse med gratis boliger fører dette til den underlige situation, at boligtjenesten rent faktisk ydes, men uden (synlig) betaling. Det forekommer i sådanne tilfælde hensigtsmæssigt at korrigere den observerede faktiske nulværdi. En analog løsning forekommer logisk for billige boliger.

Ud over det offentliges interventioner er der andre grunde til, at der observeres gratis eller billige boliger. Et eksempel herpå er en ansat, som benytter en af arbejdsgiveren ejet bolig til nedsat husleje eller gratis. Dette kan omfatte alle former for ansatte, herunder husholdere eller vagter. I så fald korrigeres den faktiske husleje, og forskellen mellem den faktiske husleje og huslejen for en tilsvarende bolig betragtes som vederlag i naturalier (jf. ENS 95, punkt 4.04-4.06). En anden mulighed er, at boligerne udlejes gratis eller til en meget lav husleje til slægtninge eller venner. I så fald kan korrektionen foretages ved blot at omklassificere disse boliger fra udlejningsboliger til ejerboliger. Ligeledes forekommer det hensigtsmæssigt at foretage en korrektion i tilfælde af, at en lejer indbetaler et større beløb, dvs. hvis huslejen forudbetales for en periode, som er længere end en normal periode.

8. princip:

Den faktiske husleje i forbindelse med gratis og billige boliger korrigeres således, at den fulde boligtjeneste medregnes. Hverken billige huslejer eller huslejer, der sættes til nul, anvendes ukorrigeret til beregning af imputerede huslejer.

1.4.2. *Fritidsboliger*

Fritidsboliger er alle former for fritidshuse som f.eks. weekendhuse, der anvendes i korte perioder mange gange i løbet af året, eller egentlige feriehuse, som ligger længere væk, og som anvendes i længere perioder, men kun få gange om året. Umiddelbart forekommer udlejede fritidsboliger uproblematiske, da den faktiske husleje betragtes som målestok for produktionen. Hvis oplysningerne om de faktiske huslejer er månedlige data, kan ekstrapolationen til hele året dog føre til overestimering, hvis der ikke tages hensyn til yderligere oplysninger om den gennemsnitlige benyttelsesperiode.

Til beregningen af en imputeret husleje for ejerbenyttede fritidsboliger vil den mest logiske fremgangsmåde være at stratificere disse boliger og anvende den relevante gennemsnitlige husleje pr. år for lignende faktisk udlejede boliger. Den årlige husleje afspejler implicit den gennemsnitlige benyttelsesperiode. Hvis der er problemer i forbindelse hermed, kan der anvendes en alternativ metode, som går ud på at indsamle oplysninger om fritidsboliger i et stratum og at anvende den gennemsnitlige husleje pr. år for faktisk udlejede fritidsboliger på ejerbenyttede boliger. For det tredje er det acceptabelt at anvende den samlede årlige husleje for almindelige boliger i samme geografiske stratum, når fritidsboligerne kun udgør en mindre del af boligmassen, eller når de ikke kan holdes adskilt fra andre boliger. Selv i forbindelse med egentlige feriehuse forekommer denne fremgangsmåde rimelig, når man tager hensyn til, at de altid står til rådighed for ejeren og også vil blive benyttet gratis af venner og slægtninge.

9. princip:

Fritidsboliger omfatter alle former for fritidshuse, som f.eks. weekendhuse eller egentlige feriehuse, som ligger længere væk. Til opgørelse af fritidsboligers produktion er det bedst at anvende de årlige gennemsnitshuslejer for lignende faciliteter. Den årlige husleje afspejler implicit den gennemsnitlige benyttelsesperiode. Stratificering kan forekomme ønskelig, men fritidsboliger kan også samles i ét stratum. Hvis fritidsboligerne udgør en meget lille del af boligmassen, kan den årlige husleje for almindelige boliger i samme geografiske stratum anvendes. I enkelte velbegrundede tilfælde, hvor der mangler oplysninger om faktiske huslejer for visse strata af fritidsboliger eller disse er statistisk upålidelige, kan andre objektive metoder, f.eks. brugeromkostningsmetoden, anvendes.

1.4.3. *Timeshareboliger*

Ved timeshare sælger en ejendomsmægler retten til at opholde sig en bestemt periode hvert år i en bestemt bolig beliggende i et turistområde, ligesom ejendomsmægleren tager sig af administrationen af boligen. Denne ret er sikret ved et ejerbevis, som udstedes efter betalingen af et engangsbeløb. Dette bevis kan handles til markedsprisen. Endvidere erlægges periodiske betalinger til dækning af administrationsomkostningerne.

Det fremgår af ovenstående, at betalingen af engangsbeløbet betragtes som en investering, eftersom det udstedte bevis i mange henseender kan sidestilles med en aktie. Dette underbygges af, at køberen i det mindste i henhold til én medlemsstats lovgivning erhverver en reel rettighed. Derfor forekommer det hensigtsmæssigt at medregne dette beløb til immaterielle aktiver i nationalregnskabet. Herudover forekommer det logisk at betragte den gratis boligtjeneste som en dividende i naturalier, der betales af ejendomsmægleren.

Det grundlæggende problem består i, at der rent faktisk ydes en tjeneste i forbindelse med timeshareboligen, som ikke er inkluderet i økonomiens produktion. Logisk set kræver dette en korrektion. Forslaget om at acceptere de periodiske betalinger som en approksimation indebærer implicit, at der ikke foretages korrektion for boligtjenesten, da de periodiske betalinger dækker en anden form for tjenesteydelse, nemlig administrationsomkostninger. En anden teoretisk mulighed kunne være at betragte engangsbetalingen som en forudbetaling af tjenesteydelsen og at fordele den over de perioder, hvor boligen benyttes. Bortset fra de statistiske problemer med at omsætte denne model til praksis synes der at være noget selvmodsigende heri, da den implicitte fortolkning er køb af en tjenesteydelse og ikke erhvervelse af et aktiv.

En anden mulighed består i at udlede en approksimation af årlige faktiske huslejer for lignende boliger. Denne løsning underbygges af, at timeshareboliger er beliggende i turistområder sammen med faktisk udlejede ferielejligheder. Hvis der er problemer forbundet hermed, kan de to andre metoder, der er foreslået for fritidsboliger, også accepteres i forbindelse med timeshareboliger. Den imputerede husleje beregnes netto for at undgå dobbeltregning af de omkostninger, der allerede indgår i de periodiske betalinger.

10. princip:

Med hensyn til timeshareboliger anvendes samme fremgangsmåde som for fritidsboliger.

1.4.4. *Værelsesudlejning*

I de fleste lande bor mange studerende i lejede værelser. Dette gælder også andre unge mennesker eller personer, som har et arbejde, der indebærer rejseaktiviteter. Hvis værelset er en del af en udlejningsbolig, dvs. at det er fremlejet, synes der ikke at være væsentlige problemer. Værelseslejen kan betragtes som et bidrag til den egentlige husleje, dvs. en overførsel mellem husholdninger. Hvis værelset derimod er en del af en ejerbolig, vil det være dobbeltregning at medregne både værelseslejen og den imputerede leje for hele boligen. Den korrekte løsning ville sandsynligvis være at betragte værelseslejen som betaling for den procentdel af boligen, som lejeren benytter, og at beregne en imputeret husleje for den resterende del. Dette er imidlertid ikke praktisk gennemførligt. I stedet for kunne man betragte huslejen som en overførsel, der indebærer, at man deler boligudgifterne. Dette ville kunne sidestilles med det første tilfælde, for så vidt som den faktiske værelsesleje betragtes som et bidrag til den imputerede leje for hele boligen. Som følge heraf vil det være nødvendigt at foretage en korrektion, hvis husholdningssektoren opdeles i grupper.

Et andet spørgsmål er, hvordan man skal betragte fremleje af flere værelser. I dette tilfælde foreslås det kun at tage værelseslejere i betragtning, når ejeren eller hovedlejeren fortsat benytter boligen. Ellers bør fremleje betragtes som en særskilt økonomisk aktivitet (boligtjeneste eller pension).

11. princip:

Leje, der betales for værelser i en bolig, betragtes som et bidrag til den egentlige husleje, så længe ejeren eller hovedlejeren fortsat benytter boligen.

1.4.5. *Tomme boliger*

En udlejet bolig betragtes altid som benyttet, selv om lejeren vælger at bo et andet sted. I lighed med den generelle løsning, der er vedtaget for fritidsboliger og timeshareboliger, afspejler den årlige husleje implicit den gennemsnitlige benyttelsesperiode. Tomme boliger er derfor et problem, der kan begrænses til ikke-udlejede boliger, som ikke benyttes af ejeren, dvs. som er ledige med henblik på salg eller udlejning. I sådanne tilfælde ydes der ikke nogen boligtjeneste, hvorfor huslejen sættes til nul.

De nødvendige oplysninger om, hvorvidt en ikke-udlejet bolig er tom eller ej, kan baseres på ejerens eller naboernes udsagn. Hvis sådanne oplysninger ikke foreligger, kan tilstedeværelsen af møbler betragtes som et tegn på, at boligen benyttes. Umøblerede boliger kan derimod betragtes som tomme, da man vanskeligt kan forestille sig, at der produceres boligtjenester. Tomme boliger omfatter også boliger, der tages i besiddelse igen efter manglende opfyldelse af betalingsforpligtelserne, eller som er tomme for en kort periode, fordi boliganvisningskontoret ikke med det samme finder en ny lejer. Et grænsetilfælde er en tom bolig, der er fuldt møbleret, og som uden videre kan benyttes af ejeren. Her kan man indvende, at der ikke produceres boligtjenester, så længe boligen ikke rent faktisk benyttes af ejeren. Da tilfældet imidlertid kan sidestilles med en udlejet, men tom bolig, forekommer det passende at registrere en husleje. Derfor betragtes møblerede ejerboliger almindeligvis som benyttede.

Der kan stadig påløbe udgifter i forbindelse med en tom bolig, f.eks. løbende udgifter til vedligeholdelse, elektricitet, forsikring, skat mv. Disse medregnes som forbrug i produktionen, andre produktionsskatter mv. Ligesom for et foretagende, der ikke producerer tjenester, kan dette føre til en negativ værditilvækst.

12. princip:

For en ikke-udlejet bolig, der er klar til salg eller udlejning, sættes huslejen til nul. En møbleret ejerbolig betragtes generelt som en benyttet bolig.

1.4.6. *Garager*

Da garager er en del af de faste bruttoinvesteringer, er det hensigtsmæssigt ikke blot at medregne udlejede garagers tjenester i økonomiens produktion, men også at beregne en imputeret produktion for ejerbenyttede garager. I begge tilfælde betragtes en garage som en bekvemmelighed på linje med boligens øvrige faciliteter. Dette bør også omfatte carporte og parkeringspladser, eftersom de må formodes at have samme funktion.

I ENS 95, punkt 3.64, hedder det: »For fritliggende garager, der anvendes af ejeren til eget brug i forbindelse med benyttelse af boligen, foretages der en lignende beregning. Der foretages ingen beregning for garager, der benyttes af deres private ejer for at kunne parkere i nærheden af arbejdspladsen.«

Der er almindeligvis flere ejerboliger end udlejningsboliger med garage. For at registrere denne strukturforskel korrekt forekommer det mest hensigtsmæssigt at anvende tilstedeværelsen af en garage som et stratificeringskriterium.

13. princip:

Garager og parkeringspladser til eget brug producerer tjenester, der medregnes som boligtjenester.

2. FORBRUG I PRODUKTIONEN

Forbruget i produktionen skal være konsistent med produktionen. I overensstemmelse med klassifikationen af individuelt forbrug efter formål (COICOP) registreres udgifter til varme, vand, elektricitet mv. samt størsteparten af det vedligeholdelses- og reparationsarbejde, der udføres i forbindelse med boliger, separat og medregnes således ikke i produktionen af boligtjenester.

I praksis kan det dog være nødvendigt at betragte en række udgifter tillige med vedligeholdelse og reparation som en del af huslejen, når de ikke kan holdes adskilt. Dette vil ikke få indflydelse på BNI, hvis bruttoopgørelsen af forbruget i produktionen er konsistent med bruttoopgørelsen af produktionen.

Udgifter til reparation og vedligeholdelse opdeles i tre kategorier. For det første registreres forbedringer af eksisterende faste aktiver, som er betydelig mere omfattende end almindelig vedligeholdelse og reparation, som faste bruttoinvesteringer (ENS 95, punkt 3.107).

For det andet betragtes udgifter, som ejere af egen bolig afholder til indretning, vedligeholdelse og reparation af boligen, og som ikke normalt udføres af lejere, som forbrug i produktionen af boligtjenester (ENS 95, punkt 3.77).

Endelig medregnes rengøring, indretning og vedligeholdelse af boligen, for så vidt som disse aktiviteter også er almindelige for lejere, ikke i produktionen (ENS 95, punkt 3.09). Udgifterne til disse aktiviteter registreres direkte som husholdningernes udgifter til konsum. I henhold til ENS 95, punkt 3.76, omfatter husholdningernes udgifter til konsum bl.a. materialer til småreparationer i boligen og indretning af en art, der almindeligvis udføres af lejere såvel som ejere.

Heraf følger, at ejerboligers forbrug i produktionen omfatter de samme former for almindelig vedligeholdelse og reparation, som normalt vil blive betragtet som ejerens forbrug i produktionen i forbindelse med lignende udlejningsboliger. Udgifter til vedligeholdelse og reparation, som normalt foretages af lejere, betragtes som husholdningernes udgifter til konsum for både lejere og ejere af egen bolig.

Forbrug i produktionen i forbindelse med almindelig vedligeholdelse og reparation af ejerboliger kan udledes af direkte statistiske kilder såsom husstandsbudgetundersøgelser. Hvis forholdet mellem ejerboligers forbrug i produktionen og selve produktionen afviger meget fra det samme forhold i udlejningssektoren, undersøges årsagerne hertil. Hvis forskellen skyldes kvalitetsforskelle, f.eks. en forskel i niveauet for den almindelige vedligeholdelse af i øvrigt sammenlignelige boliger, justeres de imputerede huslejer i overensstemmelse hermed.

Indirekte målte finansielle formidlingstjenester (FISIM) medregnes under forbrug i produktionen, jf. Rådets forordning (EF) nr. 448/98 ([1]). Dette omfatter også husholdningernes forbrug i produktionen i deres egenskab af boligejere for så vidt angår boliglån.

Som anført i afsnit 1.4.5 kan tomme boliger føre til forbrug i produktionen. Det understreges, at man generelt bør undgå dobbeltregning af forbrug i produktionen i forbindelse med boliger, der ejes af arbejdsgiveren.

14. princip:

Forbrug i produktionen opgøres i overensstemmelse med definitionen af produktion af boligtjenester. I de to elementer medregnes normalt ikke udgifter til varme, vand, elektricitet mv. Hvis man af praktiske grunde ønsker en anden fremgangsmåde, kan dette accepteres, når blot det ikke får indflydelse på BNP og BNI.

3. TRANSAKTIONER MED UDLANDET

I henhold til ENS 95 (punkt 1.30 og 2.15) betragtes ikke-residente enheder som fiktive residente enheder i deres egenskab af ejere af jord eller bygninger på landets økonomiske område, men kun hvad angår transaktioner vedrørende jord og bygninger.

Dette betyder, at den tjeneste, der produceres i forbindelse med en bolig, der ejes af en ikke-resident, medregnes i produktionen i det land, hvor boligen er beliggende. Er der tale om en ejerbolig, der tilhører en ikke-resident, registreres lejeværdien som eksport af boligtjenester og som primær indkomst betalt til udlandet (ENS 95, punkt 3.142 og 4.60).

For så vidt angår boliger i udlandet, der tilhører residenter, hedder det i ENS 95, punkt 3.64: »Lejeværdien af ejerboliger i udlandet som f.eks. ferieboliger registreres ikke som en del af den indenlandske produktion, men som import af tjenester og som primær indkomst fra udlandet.«

Almindeligvis giver det ikke anledning til væsentlige problemer, at den ejendom, der ejes af en ikke-resident, faktisk udlejes til en resident, eftersom der kan observeres en pengestrøm, som vil blive registreret på betalingsbalancen. Boliger, der ejes og benyttes af udlændinge, registreres separat. Boligejerens nationalitet er ikke et tilstrækkeligt kriterium til sondring mellem en resident og ikke-resident. Fritidsboliger, der ejes af udlændinge, har formentlig størst betydning i denne forbindelse. Det ville derfor være ønskeligt at nå frem til en aftale mellem de berørte medlemsstater vedrørende oplysninger om antallet af ikke-residente boligejere. Der er en generel mangel på oplysninger om ikke-residente ejere af egen bolig. Der foreligger endnu færre oplysninger om residenter, der ejer fritidsboliger i udlandet. For at undgå inkonsistens bør en medlemsstat, der fradrager primær indkomst for boliger benyttet af ikke-residente ejere, også lægge primær indkomst til for boliger i udlandet, der ejes og benyttes af residenter.

Timeshareboliger er i denne forbindelse et særligt problem. Da en sådan bolig kan være benyttet af forskellige landes residenter i løbet af samme regnskabsperiode, forekommer det næsten umuligt at foretage en direkte henførsel til oprindelseslandet. Sammenlignelige resultater kan opnås ved en mere praktisk gennemførlig fremgangsmåde. Først henføres værditilvæksten (den imputerede værdi), som timeshareboligerne producerer, til ejerenhedens oprindelsesland. Derefter kan ejerenheden anmodes om at give oplysninger om timeshareejernes oprindelseslande, der kan anvendes som en fordelingsnøgle.

15. princip:

I henhold til ENS 95 bidrager alle boliger beliggende inden for en medlemsstats økonomiske område til dens BNP. Nettooverskuddet af produktionen, som ikke-residenter modtager i deres egenskab af ejere af jord og bygninger i det pågældende land, registreres som formueindkomst til udlandet og fratrækkes derfor BNP ved beregningen af BNI (og omvendt). Ved »nettooverskud af produktionen« forstås nettooverskuddet af produktionen fra faktiske og imputerede huslejer. En medlemsstat, der fradrager formueindkomst for boliger benyttet af ikke-residente ejere, bør også lægge formueindkomst til for boliger i udlandet, der ejes og benyttes af residenter.

([1]) EFT L 58 af 27.2.1998, s. 1. Ændret ved Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 1882/2003.