KOMMISSIONENS FÖRORDNING (EG) nr 1722/2005

av den 20 oktober 2005

om principerna för skattning av boendetjänster i enlighet med rådets förordning (EG, Euratom) nr 1287/2003 om harmonisering av bruttonationalinkomsten till marknadspris

(Text av betydelse för EES)

EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS KOMMISSION HAR ANTAGIT DENNA FÖRORDNING

med beaktande av Fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen,

med beaktande av Fördraget om upprättandet av Europeiska atomenergigemenskapen,

med beaktande av rådets förordning (EG, Euratom) nr 1287/2003 av den 15 juli 2003 om harmonisering av bruttonationalinkomsten till marknadspris (”BNI-förordning”) [1], särskilt artikel 5.1 i denna, och

av följande skäl:

(1) Enligt artikel 2.7 i rådets beslut 2000/597/EG, Euratom av den 29 september 2000 om systemet för Europeiska gemenskapernas egna medel [2] skall BNI anses vara lika med bruttonationalinkomsten till marknadspriser (*GNI*) så som den beräknas av kommissionen i enlighet med det europeiska systemet för nationalräkenskaper (ENS). 1995 års ENS (ENS 95), som ersätter de två tidigare systemen från 1970 respektive 1979, fastställdes i rådets förordning (EG) nr 2223/96 av den 25 juni 1996 om det europeiska national- och regionalräkenskapssystemet i gemenskapen [3], och specificerades i bilagan till den förordningen. BNI (*gross national income, GNI*) i enlighet med ENS 95 ersatte det engelska begreppet *gross national product* (*GNP*) som grund för beräkningar av de egna medlen med verkan från och med budgetåret 2002.

(2) För tillämpningen av artikel 1 i rådets direktiv 89/130/EEG, Euratom av den 13 februari 1989 om harmonisering av beräkningen av bruttonationalinkomst till marknadspriser [4] har principerna för skattning av boendetjänster angetts i kommissionens beslut 95/309/EG, Euratom [5]. För tillämpningen av artikel 1 i förordning (EG, Euratom) nr 1287/2003 bör motsvarande principer nu tillhandahållas för BNI.

(3) De åtgärder som anges i denna förordning överensstämmer med yttrandet från BNI-kommittén, som inrättats genom förordning (EG, Euratom) nr 1287/2003.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

För tillämpning av förordning (EG, Euratom) nr 1287/2003 skall följande principer för skattning av boendetjänster tillämpas.

Artikel 2

1. För att beräkna produktionen av boendetjänster skall medlemsstaterna tillämpa stratifieringsmetoden baserad på faktiska hyror.

Medlemsstaterna skall använda tabellanalys eller statistiska metoder för att ta fram signifikanta stratifieringskriterier.

2. För att beräkna imputerad hyra skall medlemsstaterna använda faktisk hyra för rätten att använda en omöblerad bostad enligt alla kontrakt avseende privatägda bostäder.

Hyra för möblerade bostäder får också användas, om de räknas ned för att exkludera ersättningen för användningen av möblerna.

I de länder där sektorn för privatuthyrda bostäder är liten får i undantagsfall offentligt satta hyror plus vederbörligt tillägg användas för att utvidga underlaget för imputerade hyror.

Artikel 3

1. I motiverade undantagsfall får medlemsstaterna använda andra objektiva metoder som t.ex. bruksvärdesprincipen.

Ingen motivering skall krävas för användning av bruksvärdesprincipen för sammanställning av produktionen av tjänster beträffande ägarbebodda bostäder förutsatt att bägge följande villkor är uppfyllda:

a) Privatuthyrda bostäder får utgöra högst 10 % av bostadsbeståndet.

b) Det föreligger mer än en faktor tre i skillnad mellan de hyror som betalas i den privata sektorn och andra hyror.

[1] EUT L 181, 19.7.2003, s. 1.
[2] EGT L 253, 7.10.2000, s. 42.
[3] EGT L 310, 30.11.1996, s. 1. Förordningen senast ändrad genom Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1267/2003 (EUT L 180, 18.7.2003, s. 1).
[4] EGT L 49, 21.2.1989, s. 26. Direktivet senast ändrat genom Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1882/2003 (EUT L 284, 31.10.2003, s. 1).
[5] EGT L 186, 5.8.1995, s. 59.

2. Senast tre år efter antagandet av denna förordning skall BNI-kommittén se över bruksvärdesprincipens tillämpning.

Artikel 4

De medlemsstater som använder en basårsmetod skall extrapolera från ett givet basår med lämpliga kvantitets-, pris- och kvalitetsindikatorer.

Artikel 5

Ytterligare, mer utförliga principer för skattning av produktion, insatsförbrukning och transaktioner med utlandet när det gäller boendetjänster återfinns i bilagan.

Artikel 6

Denna förordning träder i kraft den tjugonde dagen efter det att den har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning*.

Denna förordning är till alla delar bindande och direkt tillämplig i alla medlemsstater.

Utfärdad i Bryssel den 20 oktober 2005.

På kommissionens vägnar
Joaquín ALMUNIA
Ledamot av kommissionen

BILAGA

Vid tillämpningen av förordning (EG, Euratom) nr 1287/2003 på boendetjänster är följande avsett att förtydliga principerna för skattning av produktion, insatsförbrukning och transaktioner med utlandet.

1. PRODUKTION AV BOENDETJÄNSTER

1.1 **Grundläggande metoder**

I nationalräkenskaperna har man kommit överens om att produktionen av boendetjänster inte enbart skall omfatta tjänster som avser hyresbostäder utan också tjänster i fråga om ägarbebodda bostäder. Beträffande värderingen av produktionen av boendetjänster sägs i punkt 3.64 i det europeiska systemet för nationalräkenskaper (ENS 95) att ”produktionen av tjänster i ägarbebodda bostäder skall värderas till den beräknade hyreskostnad [1] en hyresgäst skulle ha för motsvarande inkvartering, varvid man tar i beräkning sådana faktorer som läge, områdets service och behag etc. liksom storlek och kvalitet på bostaden i sig själv.” I princip kan flera metoder användas för att beräkna värdet av de tjänster som produceras genom ägarbebodda bostäder, enligt följande:

— Stratifieringsmetoden baserad på faktiska hyror, där man kombinerar information om bostadsbeståndet, uppdelat på strata, med uppgifter om de faktiska hyror som betalas i varje stratum.

— Bruksvärdesmetoden, där separata skattningar görs av insatsförbrukning, kapitalförslitning, övriga skatter minus produktionssubventioner samt nettodriftsöverskott. Produktionen av boendetjänster är summan av dessa delar.

— Självbedömningsmetoden, där ägaren ombeds ange en potentiell hyra för sin egendom.

— Metoder med förvaltningsbedömningar, där en potentiell hyra fastställs av tredje man, t.ex. av staten för beskattningsändamål.

Stratifieringsmetoden på grundval av faktiska hyror är den metod som är att föredra. Metoden kan också användas för att skatta värdet av alla faktiska hyror från ett urval faktiska hyror och för att skatta värdet av boendetjänster i form av bostäder som är hyresfria eller har låg hyra (se avsnitt 1.4.1).

Bruksvärdesprincipen bör endast tillämpas under vissa förhållanden och endast för de strata i bostadsbeståndet där faktiska hyror saknas eller är statistiskt otillförlitliga.

Självbedömningsmetoden bör inte användas, på grund av det stora subjektiva inflytandet på skattningen som leder till en stor osäkerhet i resultaten.

Metoder med förvaltningsbedömningar, särskilt när de har att göra med beskattning, kan ge resultat som är behäftade med systematiska fel. Ibland är dock resultat från objektiva bedömningsmetoder tillgängliga för vissa strata. Resultaten kan användas när det kan påvisas att metoden är objektiv och resultaten jämförbara.

Stratifieringsmetoden utgår från uppgifter om faktiska hyror för hyrda bostäder som leder till en skattning av bostadsbeståndets hyresvärde. Detta kan ses som en uppräkning i form av pris gånger mängd. En stratifiering av bostadsbeståndet krävs för att få en tillförlitlig skattning och för att ta med relativa prisskillnader i beräkningen på ett rättvisande sätt. Därefter tillämpas den faktiska medelhyran per stratum på alla bostäder i det stratumet. Om de tillgängliga uppgifterna härrör från urvalsundersökningar avser denna summering både en del av de uthyrda bostäderna och alla ägarbebodda bostäder. Det detaljerade förfarandet för att fastställa en hyra per stratum genomförs vanligtvis för ett basår och extrapoleras därefter till innevarande år.

Den hyra som skall tillämpas på ägarbebodda bostäder i stratifieringsmetoden definieras som hyran på den privata marknaden för rätten att använda en omöblerad bostad. Hyrorna för omöblerade lägenheter från alla avtal på den privata marknaden bör användas för att fastställa imputerade hyror. Privata hyror som ligger på en låg nivå till följd av reglering bör också inkluderas.

[1] Gäller ej för denna språkversion.

Om hyresgästen är uppgiftslämnare kan det vara nödvändigt att korrigera den observerade hyran genom att addera eventuella individuella hyresbidrag som betalas direkt till hyresvärden. Om urvalet för de observerade hyrorna enligt ovanstående definition inte är tillräckligt stort får även observerade hyror för möblerade bostäder användas för imputeringen, förutsatt att de korrigeras för möbleringen. I undantagsfall får även ökade hyror för kommunalt ägda bostäder användas. Låga hyror för bostäder som hyrs ut till släktingar eller anställda bör inte användas (mer om detta i avsnitten 1.2.3 och 1.4.1).

Stratifieringsmetoden får även användas för uppräkning av alla hyresbostäder. Medelhyran för imputering enligt ovan kan vara olämplig för vissa segment av bostadsmarknaden. Till exempel kan nedräknade hyror för möblerade bostäder eller uppräknade hyror för kommunalt ägda bostäder vara olämpliga för de faktiskt uthyrda bostäderna i respektive kategori. Separata strata för faktiskt uthyrda möblerade eller subventionerade bostäder i kombination med lämpliga medelhyror kan lösa detta problem.

I princip bör hyran inte omfatta avgifter för värme, vatten, el osv. I de fall där uppgiftskällorna inte medger detta måste uppgifterna för hyra och insatsförbrukning vara samanvändbara (mer om detta i avsnitt 2).

Om det i vissa strata av ägarbebodda bostäder saknas en representativ faktisk hyra kan detta i de flesta fall lösas med hjälp av extrapolerings- eller regressionsmetoder.

Ett alternativ till den ordinarie stratifieringsmetoden som bygger på extrapolering av medelhyror i varje stratum är att använda metoder för hedonisk regression. Kortfattat innebär sådana metoder att man använder uppgifter från urvalet för hyresbostäder för att fastställa priset på varje egenskap hos bostaden (storlek, läge, balkong osv.). Produktionen fås genom multiplikation av varje egenskap hos (ett representativt urval av) bostadsbeståndet med egenskapens hedoniska pris. Regressionsmetoder gör det möjligt att beakta ett större antal variabler, och de kan vara särskilt effektiva när observerade hyror saknas i vissa strata.

Naturligtvis löser inte detta problemet i extremfallet när alla bostäder bebos av ägaren eller när en utvecklad hyresmarknad saknas. För objektiv bedömning i sådana fall bör bruksvärdesprincipen användas. Denna metod bör enbart tillämpas på ägarbebodda bostäder.

Bruksvärdesprincipen

Bruksvärdesprincipen bör tillämpas endast när stratifieringsmetoden baserad på faktiska hyror inte kan användas på grund av att hyresmarknaden inte är representativ.

Av hävd anses så vara fallet när följande två villkor samtidigt är uppfyllda: 1) privatuthyrda bostäder utgör högst 10 % av bostadsbeståndet, 2) det föreligger mer än en faktor tre i skillnad mellan de hyror som betalas i den privata sektorn och andra hyror. Även om bägge villkoren föreligger får ett land ändå välja att använda stratifieringsmetoden, förutsatt att resultaten håller tillräckligt hög kvalitet. Om något av villkoren eller bägge inte är uppfyllda bör stratifieringsmetoden användas, om det inte kan visas att bruksvärdesprincipen ger mer jämförbara resultat.

Enligt bruksvärdesprincipen är produktionen av boendetjänster lika med summan av insatsförbrukning, kapitalförslitning, övriga skatter minus produktionssubventioner samt nettodriftsöverskott. För ägarbebodda bostäder registreras ingen arbetsinsats för arbete som utförs av ägarna [1]. Erfarenheten visar att kapitalförslitningen och nettodriftsöverskottet är de två största posterna som var och en står för 30–40 % av produktionen.

Kapitalförslitningen bör beräknas med hjälp av Perpetual Inventory-metoden (PI-metoden) eller med andra godkända metoder. En separat skattning för ägarbebodda bostäder bör tillhandahållas.

Nettodriftsöverskottet bör mätas genom att en konstant real årlig avkastning på 2,5 % tillämpas på nettovärdet på stocken av ägarbebodda bostäder i löpande priser (återanskaffningskostnader). Den reala avkastningen på 2,5 % tillämpas på stockens värde i löpande priser eftersom ökningen av bostädernas löpande värde redan har beaktats i PI-metoden. Samma avkastning bör tillämpas på värdet i löpande priser på den mark där de ägarbebodda bostäderna är belägna.

Markvärde i löpande priser kan vara svårt att observera på årsbasis. Förhållandet mellan markvärde och byggnadsvärde får härledas från en analys av sammansättningen på kostnaden för nya hus och tillhörande mark.

[1] Det är teoretiskt möjligt att de som äger sin bostad på egen hand eller tillsammans med andra bostadsägare anställer fastighetsskötare utan att koppla in andra statistiska enheter som fastighetsföretag eller tjänsteföretag. Om så är fallet bör produktionen enligt bruksvärdesprincipen inbegripa medel för ersättning till anställda.

BNI-kommittén bör se över de ovannämnda påpekandena om bruksvärdesprincipen med ledning av medlemsstaternas erfarenheter inom tre år efter det att denna förordning har antagits.

Princip 1:

För att sammanställa produktionen av boendetjänster skall medlemsstaterna tillämpa stratifieringsmetoden baserad på faktiska hyror, antingen genom direkt extrapolering eller genom ekonometrisk regression. När det gäller ägarbebodda bostäder innebär detta att faktiska hyror för liknande hyresbostäder bör användas. I det motiverade undantagsfallet att faktiska hyror saknas eller inte är statistiskt tillförlitliga får andra objektiva metoder, såsom bruksvärdesprincipen, användas. Det krävs ingen ytterligare motivering för att sammanställa produktionen i ägarbebodda bostäder med hjälp av bruksvärdesprincipen, förutsatt att följande villkor bägge är uppfyllda: privatuthyrda bostäder utgör högst 10 % av bostadsbeståndet och det föreligger mer än en faktor tre i skillnad mellan de hyror som betalas i den privata sektorn och andra hyror.

1.2 **Stratifiering av bostadsbeståndet**

1.2.1 *Faktorer som påverkar hyresläget*

En grupp variabler som bestämmer hyresnivån är bostadens och byggnadens egenskaper. Till att börja med är bostadens storlek viktig, både i fråga om yta och om antal rum. Ju större bostad, desto högre är hyran. Samtidigt tenderar hyran per kvadratmeter att minska ju större bostaden är. För vissa typer av bostäder (t.ex. lägenheter i huvudstäder) kan emellertid förhållandet mellan priset per kvadratmeter och bostadens storlek beskrivas med en U-formad kurva. En annan viktig faktor är bostadens utrustning. Det kan gälla förekomsten av badrum, balkong/terrass, särskild golvbeläggning eller väggbeklädnad, öppen eldstad, centralvärme, luftkonditionering, särskilt fönsterglas och andra inrättningar för ljud- eller värmeisolering. Bostadens planering är också relevant. Vad gäller byggnaden kan vissa förmåner vara av betydelse som t.ex. förekomsten av garage, hiss, simbassäng, trädgård, takträdgård eller bostadens läge i byggnaden. Vidare kan byggnadstypen (fristående, parhus, lägenhet), arkitekturen, åldern och antalet lägenheter i byggnaden också inverka på hyran.

En andra grupp variabler gäller boendemiljön. Välkänt är att hyran skiljer sig åt mellan en bostad i centrum av en stad och en liknande mer avlägsen bostad. Avståndet till ett affärscentrum och topografin kan vara av betydelse. Miljöfaktorer som utsikt, omgivande grönområden, närheten till kommunikationer, affärer och skolor eller områdets rykte och säkerhet brukar ha inflytande på den faktiska hyresnivån.

En tredje grupp variabler kan sammanfattande kallas socioekonomiska faktorer. I de flesta länder är t.ex. hyran påverkad av statliga regleringar, som t.ex. hyresregleringar eller subventioner. Hyresavtalets ålder, typen av kontrakt (tillfälligt, permanent), antalet boende per bostad (kollektiv), typ av ägare (stat eller kommun, bostadsförening, privat, arbetsgivare) och hyresvärdens hyrespolitik påverkar också hyran.

Det finns uppenbarligen ett flertal ytterligare variabler som avgör hyresnivån. Men att samla in uppgifter om alla ovannämnda faktorer skulle kunna leda till överbelastade frågeformulär. Därför kan man tänka sig att använda bostadens värde (t.ex. taxeringsvärde) för stratifieringsändamål, eftersom bostadens värde avspeglar bostadens alla relevanta egenskaper. Kapitalvärdet anses följaktligen vara en implicit stratifieringsfaktor. En möjlig lösning är att använda förhållandet mellan kapitalvärde och faktisk hyra, särskilt i de länder där antalet hyresbostäder utgör en liten andel av bostadsbeståndet. Under förutsättning att förhållandet är stabilt skulle denna metod göra det möjligt att fastställa hyresvärdet för ägarbebodda bostäder. Vidare utesluter inte kapitalvärdesmetoden att man använder ”fysiska” stratifieringskriterier, utan metoderna kan kombineras. I detta fall antas kapitalvärdet avspegla de fysiska stratifieringskriterier som saknas. I varje fall måste de kapitalvärden som skall användas för hyresberäkningar baseras på en objektiv värdering för ett aktuellt referensår.

I praktiken varierar stratifieringen från en medlemsstat till en annan vad gäller både antalet strata och kriterierna för att definiera dessa. Vid en första anblick kan det verka bekymmersamt, men vissa grundläggande kriterier, t.ex. storlek och (geografiskt) läge, används i så gott som alla länder. Vilka andra egenskaper som är lämpliga varierar också från land till land, och medlemsstaterna själva är därför bäst rustade att bedöma vilka kriterier som är signifikanta.

Princip 2:

När stratifieringen görs skall medlemsstaterna beakta bostädernas främsta egenskaper. Det kan röra sig om bostadens eller byggnadens särskilda utrustning, miljöfaktorer och socioekonomiska faktorer. Aktuella kapitalvärden kan användas för stratifieringsändamål om de baseras på en objektiv värdering.

1.2.2 *Val av stratifieringskriterier*

Med tanke på de olika egenskaper som påverkar bostadens hyra måste man först undersöka de variabler som har en signifikant inverkan. En metod för att upptäcka signifikanta variabler är att genomföra en tabellanalys av de statistiska uppgifter som finns att tillgå. För att erhålla ett objektivt värderingsmått skulle variansen hos de faktiska hyrorna inom ett stratum kunna användas. Detta ger incitament att förbättra stratifieringen genom att definiera strata så att variansen inom ett stratum minimeras. Det rekommenderas därför att man beräknar variansen per stratum åtminstone i de fall där stratifieringen påverkar både den faktiska hyran och den imputerade hyran.

Ett mer förfinat tillvägagångssätt är avancerade statistiska metoder såsom (multipel) regressionsanalys. Med hjälp av en sådan metod kan individuella variablers inverkan värderas, så att variationen i hyror kan hänföras till vissa egenskaper. I korthet kan en variabels förklaringsvärde kvantifieras med hjälp av korrelationskoefficienten. Som en ytterligare konsekvens blir det möjligt att rangordna egenskaperna efter betydelse. Detta medför att man kan avgöra var stratifieringen skall göras noggrannare. Genom att kombinera de viktigaste variablerna med hjälp av multipel regressionsanalys får man fram variablernas allmänna förklaringsvärde. Att använda avancerade statistiska metoder för urval av viktiga variabler anses som ett effektivt sätt att stratifiera bostadsbeståndet. Regressionsanalysen kan även användas direkt för att göra en skattning av hyrorna, t.ex. i form av hedoniska modeller. Dessutom kan sådana metoder vara användbara vid beräkning av den genomsnittliga hyran i strata där det inte finns några motsvarande observationer i fråga om hyresrätter (tomma strata).

En ytterligare fördel med att välja stratifieringskriterier med hjälp av avancerade statistiska metoder är att man då inte behöver ha samma kriterier för alla länder. För att uppnå jämförbart resultat räcker det med att rangordna de viktigaste kriterierna i varje land och ange vilken nivå förklaringsvärdet måste ha överlag. En sådan typ av regressionsanalys avgörs i hög grad av vilka statistiska uppgifter som finns till hands. Men även i en situation med begränsade statistiska uppgifter kan detta sporra till framtida förbättringar.

Eftersom informationen om vilka olika variabler som inverkar på hyran huvudsakligen beror på om det finns grundläggande statistik för detta, kan möjligheterna att använda avancerade statistiska metoder för närvarande vara något begränsade. Därför rekommenderas en standardmetod, dvs. att medlemsstaterna skall tillämpa alla signifikanta kriterier erhållna från tabellanalys. Som ett minimum måste storlek, läge och åtminstone en annan viktig egenskap hos bostaden användas för att stratifiera bostadsbeståndet. Denna stratifiering bör leda till en uppsättning av minst 30 fält. Uppdelningen av bostadsbeståndet måste vara meningsfull och representativ för det totala bostadsbeståndet. Avancerade statistiska metoder kan användas för att avgöra vilka variabler som har ett högt förklaringsvärde för bestämning av strata.

I praktiken kan dock en medlemsstat föredra att använda färre variabler eller andra variabler än vad som föreskrivs enligt standardmetoden. Detta kan godtas om det med en (multipel) regressionsanalys kan visas att förklaringsvärdet är tillräckligt. För att resultaten skall bli jämförbara rekommenderas en korrelationskoefficient på minst 70 %. Detta tröskelvärde är godtagbart i samband med ett stort urval, där gratishyror, låga hyror och extremvärden har uteslutits.

Princip 3:

Medlemsstaterna skall använda tabellanalys eller statistiska metoder för att ta fram signifikanta stratifieringskriterier. Som ett minimum måste storlek, läge och åtminstone en annan viktig egenskap hos bostaden användas. En lägsta nivå på 30 fält skall framställas och det måste göras åtskillnad mellan åtminstone tre storleksklasser och två typer av läge. Användning av färre eller andra variabler kan godtas om det har bevisats att (den multipla) korrelationskoefficienten är minst 70 %.

1.2.3 *Faktiska och imputerade hyror*

Imputerade hyror fastställs med utgångspunkt i de faktiska hyror som observerats. Vid imputering definieras hyran som det pris som måste betalas för rätten att använda en omöblerad bostad. Det kan hända att observerade hyror måste justeras för att stämma överens med denna definition.

Avgifter för värme, vatten, el m.m. bör inte tas med i hyran, även om det i vissa fall kan vara svårt att i praktiken skilja ut dem från hyran. Produktionen av boendetjänster bör anges i baspriser för att följa värderingsreglerna i ENS.

Vad gäller observerade hyror har troligen vissa offentliga bidrag betydelse. Till exempel kan ett specifikt hushåll som konsument vara berättigat till ett generellt statligt stöd (t.ex. bostadsbidrag) som av administrativa skäl betalas direkt till hyresvärden. Den faktiska hyresuppgiften kan variera beroende på varifrån uppgifterna hämtas. Om det är hyresgästen som ger informationen kan det vara nödvändigt att korrigera den observerade hyran genom att lägga till ett specifikt hyresbidrag.

Användningen av faktiska hyror för beräkningen av imputerade hyror kräver att man löser ett flertal grundläggande problem som påverkar harmoniseringen av uppgifterna. Den första frågan är om man för imputeringsändamål skall använda alla faktiska hyror eller endast hyrorna enligt nya kontrakt. Beroende på vilket syfte man har kan olika teoretiska argument föras fram för att använda faktiska hyror enligt nya kontrakt, kontrakt som undertecknats byggnadsåret, eller ”genomsnittliga” kontrakt. Vid tillämpning av den allmänna regeln, dvs. att använda hyror för liknande bostäder, framstår det inte som acceptabelt att begränsa kalkyleringsbasen till att endast omfatta hyror enligt nya kontrakt. Om ”genomsnittliga” hyror används för hyresrätter borde samma princip tillämpas på ägarbebodda bostäder. En annan lösning skulle nog dessutom vara svår att tillämpa i många länder vid sidan av stratifieringsmetoden. Därför bör man använda genomsnittliga faktiska hyror enligt alla kontrakt för att beräkna imputerade hyror. Följaktligen bör även hyror på den privata bostadsmarknaden som är låga på grund av statliga regleringar ingå i beräkningen av medelhyrorna.

Den andra frågan gäller huruvida hyror för statligt och kommunalt ägda bostäder kan användas för imputeringsändamål. Med tanke på att ägarbebodda bostäder för det mesta är privatägda bör i princip endast faktiska hyror hos privata värdar användas för imputering. Men om det inte finns tillräckligt med observationer av faktiska hyror för privatägda bostäder för att utgöra ett tillräckligt underlag för imputering får i undantagsfall hyror för kommunala bostäder användas, under förutsättning att de korrigeras så att de kan användas i stället för hyror på privatmarknaden.

En annan fråga avser huruvida man kan använda hyror för möblerade bostäder i syfte att utvidga underlaget för imputerade hyror. I princip skall underlaget för imputering av ett hyresvärde för bostadsrätter utgöras av hyror för omöblerade bostäder. Hyror för möblerade bostäder kan således inte användas direkt. För att undvika att kalkylera en felaktig hyresnivå skall hyran minskas med kostnaden för att använda möblerna.

Princip 4:

Vid imputering avses med faktisk hyra den hyra som skall betalas för rätten att använda en omöblerad bostad. Om det är hyresgästen som ger informationen kan det följaktligen vara nödvändigt att korrigera den observerade hyran genom att lägga till eventuella hyresbidrag som av administrativa skäl betalas direkt till hyresvärden. För beräkning av imputerad hyra skall man använda sig av faktisk hyra enligt alla kontrakt avseende privatägda omöblerade bostäder. Om det krävs av statistiska skäl får i undantagsfall hyror för kommunala bostäder användas, under förutsättning att de korrigeras så att de kan användas i stället för hyror på privatmarknaden. Hyror för möblerade bostäder får också användas som imputeringsunderlag om hyrorna minskas med hyresskillnaden mellan möblerade och omöblerade bostäder.

1.3 **Källor för basårskalkyl och extrapoleringsmetoder**

1.3.1 *Bostadsbeståndet*

En avgörande del i beräkningen enligt stratifieringsmetoden är uppgifter om bostadsbeståndet. Denna information utgör utgångspunkten vid extrapolering. Rent allmänt består bostadsbeståndet av alla byggnader eller delar av byggnader som används som bostäder. I avsnittet om särskilda problem behandlas detta utförligare. För att fastställa bostadsbeståndet används huvudsakligen bostadsräkningar, administrativa byggnadsregister och folkräkningar. Därefter uppdateras basårssiffrorna för att ge en skattning för det aktuella året.

Vad gäller bostadsbeståndet för basåret framstår bostadsräkningar som de mest oproblematiska och fullständiga, särskilt när de genomförs tillsammans med folkräkningar. Administrativa byggnadsregister är avhängiga av juridiska förfaranden, vilket kan skapa osäkerhet om t.ex. utbyggnader, förbättringar, ombyggnader och rivningar av bostäder har redovisats på ett korrekt sätt. Att använda uppgifter från hushållen i en folkräkning som grundval för beräkning av bostadsbeståndet kan skapa problem eftersom andrabostäder som inte bebos på folkräkningsdagen riskerar att inte räknas med i resultaten.

Princip 5:

För att beräkna bostadsbeståndet för ett basår skall medlemsstaterna till att börja med använda antingen en bostadsräkning, en folkräkning eller ett administrativt byggnadsregister. En bostadsräkning ger i regel det mest fullständiga resultatet, medan det för administrativa byggnadsregister och folkräkningar krävs frekventa och noggranna kontroller för att avgöra om dessa metoder är heltäckande.

1.3.2 *Faktisk hyra*

Den andra avgörande beståndsdelen vid beräkningen av produktionen av boendetjänster enligt stratifieringsmetoden avser de faktiska hyrorna för hyresbostäder. Uppgifter om faktiska hyror för basåret kan hämtas från exempelvis en folkräkning eller från en urvalsundersökning, t.ex. hushållsbudgetundersökningar eller särskilda hyresundersökningar. I det första fallet är antagligen uppgifterna om faktiska hyror heltäckande och beräkningen har endast inverkan på nivån på imputerade hyror. Vad gäller hushållsbudgetundersökningar påverkar beräkningarna både de faktiska och de imputerade hyrorna. En räkning ger givetvis ett brett underlag för tillförlitlig information. Även hushållsbudgetundersökningar anses normalt som tämligen tillförlitliga, i synnerhet i fråga om nödvändiga varor, men bortfall i olika hög grad är ett generellt problem med denna typ av undersökning. Om bostaden betraktas mer som en lyxvara än som en nödvändighet skulle detta problem få oönskade effekter på hyresberäkningens resultat, som måste vara neutrala. Ett annat problem med hushållsbudgetundersökningar, åtminstone i vissa länder, är urvalsundersökningarnas begränsade storlek, vilket kan minska möjligheten att stratifiera hyrorna. I varje fall bör tillgängliga kompletterande källor användas i största möjliga utsträckning. Detta kan exempelvis vara fallet i de länder där en stor andel av bostäderna är i kommunal ägo och där bostadsförmedlingar är redovisningsskyldiga. Vidare bör alternativa källor undersökas, t.ex. speciella hyresundersökningar, i avsikt att fortlöpande förbättra resultaten.

Princip 6:

Medlemsstaterna skall använda de mest omfattande och mest tillförlitliga källorna för att få fram faktisk hyra per stratum, t.ex. folkräkningar eller hushållsundersökningar. Alternativa källor bör undersökas för att öka tillförlitlighet och täckning, särskilt vad gäller stratifieringen.

1.3.3 *Extrapolering av basårets resultat*

Endast ett fåtal medlemsstater har de årliga uppgifter som krävs för att varje år från grunden göra en fullständig beräkning av produktionen av tjänster i fråga om ägarbebodda bostäder. I de flesta länder används resultaten från ett visst år som riktmärke, och uppdateras därefter med hjälp av indikatorer för att ge värdena för följande år. Det (totala) basårsresultatet kan uppdateras med hjälp av en kombinerad indikator eller genom att bostadsbeståndet och hyran per stratum extrapoleras var för sig. Även om man generellt kan förvänta sig liknande resultat kan strukturella ändringar, t.ex. förhållandet mellan hyresbostäder och ägarbebodda bostäder, orsaka skillnader. Dessutom skulle en separat beräkning möjliggöra rimlighetskontroller.

När det gäller de indikatorer som används härleds volymindex för det mesta från produktionen inom byggnadsbranschen. Däremot baseras prisindikatorn på index för betalda hyror från konsumentprisindex. Detta kan leda till snedvridningar i de fall där det inte är motiverat att anta att imputerade hyror utvecklas på samma sätt som totala hyror, t.ex. på grund av hyresreglering. Därför vore det önskvärt att för extrapolering av imputerade hyror liksom för basåret använda ett prisindex som avspeglar utvecklingen av privatuthyrda bostäder. Vidare måste man uppmärksamma att prisindex normalt utesluter prisökningar som beror på kvalitetshöjningar. Prisindex måste därför kompletteras med en kvalitetsindikator som avspeglar förbättringar.

Slutligen vore det lämpligt att begränsa effekten av strukturförändringar på resultaten genom att inskränka extrapoleringsperioden. Med hänsyn till hur ofta relevant basstatistik sammanställs bör en riktmärkning göras av bostadsbeståndet vart tionde år, dvs. det normala intervallet för folkräkningar. En riktmärkning av prisfaktorn (hyra per stratum) bör göras minst vart femte år, dvs. det normala intervallet för hushållsbudgetundersökningar.

Princip 7:

Om det är omöjligt att göra en komplett skattning av produktionen av boendetjänster för varje år får medlemsstaterna extrapolera ett givet basårsvärde med användning av lämpliga volym-, pris- och kvalitetsindikatorer. Extrapolering av bostadsbeståndet och den genomsnittliga hyran skall genomföras separat för varje stratum. Vid extrapoleringen skall det skiljas mellan beräkningen av faktiska respektive imputerade hyror. Vid behov får antalet strata som används vid extrapoleringen vara mindre än det antal som används vid basårsberäkningen. För att extrapolera den imputerade hyran för ägarbebodda bostäder skall i allmänhet ett prisindex som avspeglar privata hyror användas. I varje fall skall riktmärkningen ske minst vart tionde år för bostadsbeståndet och minst vart femte år för prisfaktorn.

1.4 **Särskilda problem**

1.4.1 *Hyresfria bostäder och bostäder med låg hyra*

Vid insamling av uppgifter om faktiska hyror observeras ibland nollvärden eller mycket låga hyror. Vad gäller hyresfria bostäder leder detta till den märkliga situationen att boendetjänsten faktiskt tillhandahålls utan (synlig) betalning. I sådana fall förefaller det lämpligt att välja en lösning där den observerade nollhyran korrigeras. En liknande lösning vore logisk för bostäder med låg hyra.

Förutom statliga eller kommunala interventioner kan det finnas andra skäl till att det finns hyresfria bostäder eller bostäder med låg hyra. Ett exempel kan vara att en anställd bor till en mycket låg hyra eller gratis i en bostad som ägs av arbetsgivaren. Detta kan gälla alla typer av anställda, t.ex. vaktmästare eller förvaltare. I sådana fall måste den faktiska hyran korrigeras och skillnaden mellan faktisk hyra och jämförbar hyra behandlas som naturaförmån (se ESA 95, punkterna 4.04–4.06). En annan möjlighet är att bostäder hyrs ut kostnadsfritt eller till mycket låg hyra till släktingar eller vänner. I sådana fall kan korrigeringen göras genom att man helt enkelt omklassificerar dessa bostäder från hyrda till ägarbebodda bostäder. En liknande korrigering kan göras i de fall där hyresgäster gör en klumpsummebetalning, dvs. en förskottsbetalning av hyra för en längre period.

Princip 8:

Den observerade faktiska hyran för hyresfria bostäder eller bostäder med låg hyra skall korrigeras så att den inkluderar boendetjänsten i sin helhet. Varken nollhyror eller mycket låga hyror får användas okorrigerade för beräkning av imputerade hyror.

1.4.2 *Fritidshus*

Fritidshus omfattar alla typer av fritidsbostäder såsom närliggande weekendstugor som används många gånger om året under korta perioder eller mer avlägsna semesterbostäder som används under längre perioder men endast ett fåtal gånger per år. Fallet med hyrda fritidshus verkar vid en första anblick oproblematiskt, eftersom produktionen kan mätas genom den faktiskt betalda hyran. Men om de faktiska hyrorna betalas månadsvis kan extrapolering till en årstotal medföra överskattningar om den inte kompletteras med uppgifter om genomsnittlig boendetid.

För beräkning av imputerad hyra för ägarbebodda fritidshus är det mest logiska tillvägagångssättet att stratifiera dessa och använda tillämplig genomsnittlig årshyra för faktiskt hyrda liknande bostäder. Årshyran avspeglar implicit den genomsnittliga boendetiden. Om detta är svårgenomförbart är det möjligt att i stället samla in uppgifter om fritidshus i ett stratum och använda genomsnittlig årshyra för faktiskt hyrda fritidshus för beräkningen av hyror för ägarbebodda fritidshus. Ett tredje alternativ är att använda hela årshyran för vanliga bostäder i samma lägesstratum när fritidshusen utgör en väldigt liten andel av bostadsbeståndet eller när de inte kan skiljas ut från andra typer av bostäder. Dessa förfaranden torde lämpa sig även för semesterbostäder eftersom de alltid är tillgängliga för ägaren och dessutom kan användas gratis av ägarens vänner och släktingar.

Princip 9:

Fritidshus omfattar alla typer av fritidsbostäder såsom närliggande weekendstugor eller mer avlägsna semesterbostäder. För skattningen av produktionen av boendetjänster när det gäller fritidshus bör företrädesvis de genomsnittliga årshyrorna för liknande bostäder användas. Årshyran avspeglar implicit den genomsnittliga boendetiden. Även om en stratifiering är önskvärd får fritidshus sammanföras till ett stratum. I de fall då fritidshus utgör en mycket liten andel av bostadsbeståndet får den fullständiga årshyran för ordinarie bostäder i samma lägesstratum användas. Om det saknas uppgifter om faktiska hyror eller om uppgifterna inte är statistiskt tillförlitliga för vissa strata, får i undantagsfall andra objektiva metoder, t.ex. bruksvärdesprincipen, användas.

1.4.3 *Andelsboende ("time-share")*

Andelsboende ("time-share") innebär att en fastighetsmäklare säljer rätten att under en viss tid varje år bo i en viss bostad belägen på en turistort, och förvaltar denna egendom. Rätten garanteras genom ett intyg som utfärdas vid den första betalningen. Detta intyg får säljas till marknadspris. Periodiska betalningar skall dessutom göras för att täcka administrativa kostnader.

Av denna beskrivning följer att den första betalningen bör behandlas som en investering eftersom det utgivna intyget i mycket påminner om en aktie. Detta synsätt stöds av att enligt åtminstone en medlemsstats lagstiftning förvärvar köparen en rättighet i fast egendom. Följaktligen bör den första betalningen tas upp under rubriken immateriella tillgångar i nationalräkenskaperna. Vidare vore det logiskt att betrakta det hyresfria boendet som utdelning in natura betalad av fastighetsmäklaren.

Problemet är att det faktiskt tillhandahålls en tjänst som inte kommer med i näringslivets produktion. Detta måste logiskt sett korrigeras. Först och främst innebär förslaget att se den periodiska betalningen som en ställföreträdande kostnad implicit att det inte sker någon korrigering för boendetjänsten, eftersom den periodiska betalningen täcker en annan tjänst, nämligen administrationskostnaderna. Det vore också teoretiskt möjligt att betrakta den första betalningen som en förskottsbetalning för den tillhandahållna tjänsten och fördela den över de relevanta boendeperioderna. Frånsett de statistiska problemen med att använda denna modell i praktiken verkar det strida mot den juridiska verkligheten eftersom tolkningen blir att den första betalningen innebär köp av en tjänst och inte förvärv av en tillgång.

En annan lösning vore att härleda en ställföreträdande kostnad ur de faktiska årshyrorna för liknande boendetjänster (med självhushåll). Denna lösning stöds av det faktum att andelslägenheterna är belägna på turistorter där det också finns vanliga uthyrda semesterlägenheter. Om det uppstår svårigheter är de två andra metoder som föreslås för fritidshus även godtagbara för andelslägenheter och andelshus. Den imputerade hyran bör beräknas netto för att undvika dubbelräkning av avgifter som täcks av den periodiska betalningen.

Princip 10:

Vad gäller boende som innebär periodvis utnyttjande av andelar i fast egendom (time-share) skall samma förfaranden som för fritidshus tillämpas.

1.4.4 *Inneboende i hyresrum*

I de flesta länder bor ett stort antal studenter i hyresrum. Det gäller även andra ungdomar eller de som har ett arbete där de är hemifrån under längre perioder. Om rummet är beläget i en hyrd bostad, dvs. hyrs ut i andra hand, uppstår inga större problem. Hyran för rummet kan betraktas som ett bidrag till den faktiska grundhyran, dvs. som en transferering mellan hushåll. Men om rummet finns i en ägarbebodd bostad medför det faktum att man tar med både den hyra som den inneboende betalar och den imputerade hyran i sin helhet en dubbelräkning. Den bästa lösningen vore antagligen att använda den faktiska hyra som den inneboende betalar för den andel av bostaden som han bebor, och sedan imputera en hyra för resten av bostaden. Detta kan emellertid vara svårt att genomföra i praktiken. I stället kanske man kan betrakta den inneboendes hyra som en transferering som innebär att utgifterna för bostaden delas. Detta liknar det första fallet i och med att den faktiska hyran för rummet anses som ett bidrag till den imputerade grundhyran. Detta betraktelsesätt innebär att en korrigering måste göras om hushållssektorn delas upp i olika grupper.

En annan fråga är hur man skall behandla andrahandsuthyrning av olika rum. I detta fall föreslås att uttrycket inneboende i hyresrum endast tillämpas när ägaren eller förstahandshyresgästen själv fortsätter att bo i bostaden. Annars bör andrahandsuthyrning betraktas som en separat näringsverksamhet (bostadsuthyrning eller pensionat).

Princip 11:

Hyror för rum inom en bostad skall betraktas som ett bidrag till grundhyran så länge som ägaren eller förstahandshyresgästen fortsätter att bo i bostaden.

1.4.5 *Tomma bostäder*

För det första anses en uthyrd bostad alltid som bebodd även om hyresgästen väljer att bo någon annanstans. För det andra avspeglar årshyran implicit den genomsnittliga boendetiden, i enlighet med den generella lösning som valts för fritidshus och andelsboende. Problemet med tomma bostäder begränsas därför till att endast gälla outhyrda bostäder som inte används av ägaren, dvs. de som är till salu eller redo att hyras ut. I sådana fall produceras inte någon boendetjänst och följaktligen bör en nollhyra redovisas.

De uppgifter som krävs för att fastställa huruvida en outhyrd egendom är tom eller ej kan fås från ägaren eller grannar. I avsaknad av sådan information kan förekomsten av möbler användas som ett tecken på att egendomen är bebodd. Omöblerade bostäder kan däremot anses som tomma eftersom det är svårt att tänka sig att en boendetjänst tillhandahålls. Tomma bostäder bör även inbegripa bostäder som återtas av ägaren sedan hyran inte har betalats eller som är tomma under en kort period på grund av att man inte omedelbart finner en ny hyresgäst. Ett gränsfall utgörs av en tom bostad som är fullt möblerad och genast kan användas av ägaren. Man skulle kunna hävda att det inte produceras någon boendetjänst så länge som ägaren inte bor i bostaden, men eftersom detta är jämförbart med fallet där en uthyrd bostad står tom verkar det lämpligt att redovisa en hyra. Följaktligen skall möblerade ägarbebodda bostäder allmänt betraktas som bebodda.

En tom bostad kan fortfarande dra kostnader, såsom löpande utgifter för underhåll, el, försäkringar, skatter, osv. Dessa utgifter bör tas med under rubriken insatsförbrukning, andra produktionsskatter osv. Liksom i fallet med ett företag som inte producerar några tjänster kan detta medföra ett negativt förädlingsvärde.

Princip 12:

För en outhyrd bostad, som är tillgänglig för försäljning eller uthyrning, skall en nollhyra redovisas. En möblerad ägarbebodd bostad skall generellt betraktas som en bebodd bostad.

1.4.6 *Garage*

Eftersom garage ingår i fasta bruttoinvesteringar vore det lämpligt att inte bara inkludera tjänster i form av hyrda garage i näringslivets produktion utan även att beräkna ett imputerat produktionsvärde för garage som används av ägaren. I bägge fallen utgör garage en bekvämlighet, precis som annan typ av utrustning i bostaden. Detta bör även gälla biluppställningsplatser och parkeringsplatser eftersom de med stor sannolikhet har samma funktion.

I ENS 95 står följande i punkt 3.64: ”För garage, som ligger fristående från bostaden, och vilket används av ägaren för slutlig konsumtion i samband med användandet av bostaden, skall en motsvarande uppräkning göras. Ingen uppräkning skall göras för garage, som används av sin privata ägare endast med syfte att kunna parkera nära arbetsplatsen.”

Vanligtvis är det fler ägarbebodda bostäder än hyresbostäder som har garage. Det bästa sättet att beakta denna strukturskillnad kan vara att använda förekomsten av garage som ett stratifieringskriterium.

Princip 13:

Genom garage och parkeringsplatser för slutlig konsumtion tillhandahålls tjänster som skall inkluderas i boendetjänsterna.

2. INSATSFÖRBRUKNING

Insatsförbrukningen måste stämma överens med produktionen. I enlighet med ändamålsklassificeringen av individuell konsumtion (COICOP) skall avgifter för värme, vatten, el osv. liksom större delen av underhållet och reparationerna av bostäderna bokföras separat, och alltså inte räknas med i produktionen av boendetjänster.

I praktiken måste emellertid vissa kostnader samt underhåll och reparationer anses vara en del av hyrestjänsten eftersom de inte kan särskiljas. Nivån på bruttonationalinkomsten bör inte påverkas om en bruttoberäkning genomförs konsekvent för insatsförbrukning och produktion.

Reparationer och underhåll bör delas in i tre olika grupper. Förbättringar av existerande fasta tillgångar som väl överstiger kraven för ordinarie underhåll och reparation ingår i fasta bruttoinvesteringar (punkt 3.107 i ENS 95).

Utgifter som en bostadsägare lägger ned på dekoration, underhåll och reparation av bostaden och som inte normalt utförs av en hyresgäst skall behandlas som insatsförbrukning i produktion av boendetjänster (punkt 3.77 i ENS 95).

Rengöring, utsmyckning och underhåll av bostaden i den mån dessa aktiviteter vanligen även utförs av hyresgäster skall exkluderas från produktionen (punkt 3.09 i ENS 95). Utgifter i samband med denna typ av arbete skall redovisas direkt som hushållens slutliga konsumtion. I punkt 3.76 i ENS 95 anges att hushållens konsumtionsutgifter omfattar material för små reparationer och inredning av bostäder av det slag som vanligen utförs av hyresgäster och ägare.

Detta innebär att för ägarbebodda bostäder bör insatsförbrukning omfatta samma typ av vanligt underhåll och reparationer som normalt sett betraktas som hyresvärdens insatsförbrukning för liknande hyresrätter. Utgifter för reparationer och underhåll av det slag som snarare utförs av hyresgäster än ägare skall behandlas som hushållens konsumtionsutgifter, såväl för hyresgäster som för ägare som bor i den bostad de äger.

Insatsförbrukning i form av normalt underhåll och reparationer i ägarbebodda bostäder kan hämtas från direkta statistiska källor, t.ex. hushållsbudgetundersökningar. Om det råder mycket stora skillnader i förhållandet insatsförbrukning–produktion mellan ägarbebodda bostäder och hyresbostäder bör orsakerna till detta undersökas. Om skillnaderna beror på kvalitetsskillnader, t.ex. olika omfattning på det normala underhållet i likartade bostäder, bör de imputerade hyrorna justeras därefter.

Insatsförbrukningen bör omfatta indirekt mätta finansiella förmedlingstjänster (FISIM) i enlighet med rådets förordning (EG) nr 448/98 ([1]). Detta omfattar hushållens insatsförbrukning i deras egenskap av bostadsägare med lån.

Såsom framgår av punkt 1.4.5 kan tomma bostäder medföra insatsförbrukning. Rent generellt bör man undvika att insatsförbrukning vad gäller bostäder ägda av arbetsgivaren dubbelräknas.

Princip 14:

Insatsförbrukningen skall fastställas i enlighet med definitionen av produktion av boendetjänster. I allmänhet bör ingen av dessa poster inbegripa utgifter för värme, vatten, el osv. Om en annan behandling föredras av praktiska skäl kan detta godtas så länge som nivån på bruttonationalprodukten eller bruttonationalinkomsten inte påverkas.

3. TRANSAKTIONER MED UTLANDET

Enligt ENS 95 (punkterna 1.30 och 2.15) skall utländska subjekt betraktas som konstruerade inhemska statistiska enheter i sin egenskap av ägare av mark eller befintliga byggnader inom ett lands ekonomiska territorium, men endast avseende transaktioner som inverkar på den marken eller de byggnaderna.

Detta innebär att den tjänst som tillhandahålls genom en bostad som ägs av ett utländskt subjekt inkluderas i den ekonomis produktion där bostaden är belägen. Boendetjänster i fråga om ägarbebodda bostäder som tillhör utländska subjekt skall alltså bokföras som export av boendetjänst, och motsvarande nettodriftsöverskott som primärinkomst till utlandet (punkterna 3.142 och 4.60 i ENS 95).

När det gäller i landet bosatta personer som äger bostäder utomlands sägs följande i punkt 3.64 i ENS 95: ”Hyresvärdet av ägda bostäder utomlands, t.ex. fritidshus, skall inte bokföras som en del av inhemsk produktion, utan som import av tjänst, och motsvarande driftsöverskott som primärinkomst från utlandet.”

I allmänhet uppstår inga större problem om den egendom som ägs av ett utländskt subjekt faktiskt hyrs ut till ett inhemskt subjekt, eftersom man kan konstatera ett monetärt flöde och inkludera det i betalningsbalansen. Bostäder som ägs och bebos av utländska medborgare måste bokföras separat. Ägarens nationalitet är inte tillräckligt för att särskilja inhemska och utländska subjekt. Fritidshus som ägs av utländska medborgare utgör troligtvis den största delen i denna grupp, och det vore bra om de berörda medlemsstaterna kunde komma överens om antalet utländska ägare sinsemellan. Överlag saknas emellertid uppgifter om utländska bostadsägare. Uppgifter om personer som äger fritidshus i utlandet är ännu svårare att få tag på. En medlemsstat som drar av en primärinkomst för bostäder som bebos av utländska ägare bör för konsekvensens skull samtidigt lägga till en primärinkomst för bostäder i utlandet som ägs och bebos av det egna landets medborgare.

En särskild svårighet i detta sammanhang utgörs av andelslägenheter och andelshus, s.k. time-share. Eftersom en sådan egendom för en och samma redovisningsperiod kan bebos av invånare från olika länder framstår en direkt allokering till ursprungslandet nästan omöjlig. Jämförbara resultat kan uppnås med hjälp av ett bättre tillvägagångssätt. Först allokeras det (imputerade) värde som genereras av andelsbostäder till det ägande företagets ursprungsland. Sedan kan uppgifter om andelsägarnas ursprungsland inhämtas från ägarföretaget så att en fördelningsnyckel kan upprättas.

Princip 15:

Enligt ENS 95 bidrar alla bostäder på en medlemsstats ekonomiska territorium till landets bruttonationalprodukt. Det nettodriftsöverskott som utländska ägare får från mark och byggnader i det landet skall behandlas som kapitalinkomst till utlandet, och skall därför dras av från bruttonationalprodukten vid omräkningen till bruttonationalinkomst (och vice versa). Med sådant nettodriftsöverskott förstås driftsöverskott netto från faktisk och imputerad hyra av bostäder. En medlemsstat som drar av en kapitalinkomst för bostäder som bebos av utländska ägare bör samtidigt lägga till en kapitalinkomst för bostäder i utlandet som ägs och bebos av det egna landets medborgare.

([1]) EGT L 58, 27.2.1998, s. 1. Förordningen ändrad genom Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1882/2003.