

## REGLUGERÐ FRAMKVÆMDASTJÓRNARINNAR (EB) nr. 1722/2005

2015/EES/63/78

frá 20. október 2005

## um meginreglur um mat á húsnæðisþjónustu að því er varðar reglugerð ráðsins (EB, KBE) nr. 1287/2003 um samræmingu vergra þjóðartekna á markaðsvirði (\*)

FRAMKVÆMDASTJÓRN EVRÓPUBANDALAGANNA HEFUR,

með hliðsjón af stofnsáttmála Evrópubandalagsins,

með hliðsjón af stofnsáttmála Kjarnorkubandalags Evrópu,

með hliðsjón af reglugerð ráðsins (EB, KBE) nr. 1287/2003 frá 15. júlí 2003 um samræmingu vergra þjóðartekna á markaðsvirði (reglugerð um vergar þjóðartekjur)<sup>(1)</sup>, einkum 1. mgr. 5. gr.,

og að teknu tilliti til eftirfarandi:

- 1) Í 7. mgr. 2. gr. ákvörðunar ráðsins 2000/597/EB, KBE frá 29. september 2000 um skipulag á eigin tekjum Evrópubandalaganna<sup>(2)</sup> er mælt fyrir um að verg þjóðarframléiðsla á markaðsverði skuli teljast jöfn vergum þjóðartekjum á markaðsverði eins og framkvæmdastjórnin mælir fyrir um í samræmi við evrópska þjóðhagsreikningakerfið (ESA). Evrópska þjóðhagsreikningakerfinu frá 1995 (ESA95), sem kemur í stað tveggja eldri kerfa frá 1970 og 1979, var komið á fót með reglugerð ráðsins (EB) nr. 2223/96 frá 25. júní 1996 um evrópskt þjóðhags- og svæðisreikningakerfi í Bandalaginu<sup>(3)</sup>, og sett fram í viðaukanum við hana. Vergar þjóðartekjur, eins og þær eru notaðar í ESA95, komu í stað vergrar þjóðarframléiðslu sem viðmiðun fyrir eigin tekjur frá og með fjárhagsárinu 2002.
- 2) Um framkvæmd 1. gr. tilskipunar ráðsins 89/130/EBE, KBE um samræmingu skýrslugerðar um verga þjóðarframléiðslu á markaðsverði<sup>(4)</sup>, hafa meginreglurnar um mat á húsnæðisþjónustu verið settar fram í ákvörðun framkvæmdastjórnarinnar 95/309/EBE, KBE<sup>(5)</sup>. Nú ætti að setja fram sams konar meginreglur að því er varðar vergar þjóðartekjur að því er varðar 1. gr. reglugerðar (EB, KBE), nr. 1287/2003.
- 3) Rádstafanirnar, sem kveðið er á um í þessari reglugerð, eru í samræmi við álit nefndarinnar um vergar þjóðartekjur sem sett var á fót með reglugerð (EB, KBE) nr. 1287/2003,

(\*) Þessi EB-gerð birtist í Stjtið. ESB L 276, 21.10.2005, bls. 5. Hennar var getið í ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 70/2006 frá 2. júní 2006 um breytingu á XXI. viðauka (Hagskýrslugerð) við EES-samninginn, sjá EES-viðbæti við Stjórnartíðindi Evrópusambandsins nr. 44, 7.9.2006, s. 33.

(1) Stjtið. ESB L 181, 19.7.2003, bls. 1.

(2) Stjtið. EB L 253, 7.10.2000, bls. 42.

(3) Stjtið. EB L 310, 30.11.1996, bls. 1. Reglugerðinni var síðast breytt með reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1267/2003 (Stjtið. ESB L 180, 18.7.2003, bls. 1).

(4) Stjtið. EB L 49, 21.2.1989, bls. 26. Tilskipuninni var breytt með reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1882/2003 (Stjtið. ESB L 284, 31.10.2003, bls. 1).

(5) Stjtið. EB L 186, 5.8.1995, bls. 59.

SAMÞYKKT REGLUGERÐ ÞESSA:

1. gr.

Í reglugerð (EB, KBE) nr. 1287/2003 gilda eftirfarandi meginreglur um mat á húsnæðisþjónustu, eins og þær eru settar fram í þessari reglugerð.

2. gr.

1. Aðildarríki skulu beita lagskiptingaraðferðinni sem byggir á raunhúsaleigu til að taka saman framleiðslu á húsnæðisþjónustu.

Aðildarríki skulu nota töflugreiningar eða tölfræðilegar aðferðir til að finna marktækt viðmið lagskiptingar.

2. Aðildarríki skulu notast við raunhúsaleigu sem greidd er fyrir rétt til afnota af húsnæði án húsgagna samkvæmt öllum samningum sem varða íbúðir í einkaeigu til að taka saman húsaleiguígildi.

Einnig má nota leigu fyrir íbúðir með húsgögnum ef hún er kvörðuð niður til að undanskilja greiðslu fyrir notkun húsgagna.

Í sérstökum undantekningartilvikum er heimilt að nota húsaleigu í opinbera geiranum til að víkka grunn húsaleiguígildis í löndum þar sem hlutfall einkaleigu er lágt.

3. gr.

1. Aðildarríkjum er heimilt að beita öðrum hlutlægum aðferðum eins og kostnaðarverðsaðferðinni, í sérstökum undantekningartilvikum og í tilhlýðilega rökstuddum tilvikum.

Engrar réttlætningar er þörf við að beita kostnaðarverðsaðferðinni við samantekt á framleiðslu íbúða þar sem íbúi býr í eigin húsnæði, að því tilskildu að eftirfarandi skilyrði séu uppfyllt:

- a) leigðar íbúðir í einkaeigu verða að vera undir 10% af íbúðastofninum og
- b) munurinn á leigðum íbúðum í einkaeigu og öðrum verður að vera hærri en stuðullinn þrjár.

2. Nefndin um vergar þjóðartekjur skal endurskoða virkni kostnaðarverðsaðferðarinnar innan þriggja ára frá þeim degi þegar reglugerð þessi var samþykkt.

4. gr:

Aðildarríki sem nota viðmiðunarársnágúnina skulu framreikna tölur frá uppgefnu grunnári með því að nota viðeigandi magn-, verð- og gæðavísa.

5. gr:

Frekari og ítarlegri meginreglur um áætlun á framleiðslu, aðfanganotkun og viðskiptum við þriðju aðila, með tilliti til húsnæðisþjónustu, skulu geymdar í viðaukanum.

6. gr:

Reglugerð þessi öðlast gildi á tuttugasta degi eftir að hún birtist í *Stjórnartíðindum Evrópusambandsins*.

Reglugerð þessi er bindandi í heild sinni og gildir í öllum aðildarríkjunum án frekari lögfestingar.

Gjört í Brussel 20. október 2005.

*Fyrir hönd framkvæmdastjórnarinnar,*

Joaquín ALMUNIA

*framkvæmdastjóri.*

## VIÐAUKI

Í reglugerð (EB; KBE) nr. 1287/2003 miða eftirfarandi liðir að því að skýra meginreglur vegna mats á framleiðslu, aðfanganotkun og viðskiptum við önnur lönd, varðandi húsnæðisþjónustu.

## 1. FRAMBOÐ Á HÚSNÆÐISÞJÓNUSTU

## 1.1. Grunnadferðir

Í þjóðhagsreikningum er venjan að framleiðsla á húsnæðisþjónustu samanstandi ekki einungis af leigðum íbúðum heldur einnig af íbúðum sem eigandi nýtir. Varðandi mat á framleiðslu á húsnæðisþjónustu mælir evrópska þjóðhags- og svæðisreikningakerfið (ESA95) fyrir um, í málsgrein 3.64, að meta skuli framleiðslu á þjónustu við íbúa í eigin húsnæði á áætluðu leiguverði<sup>(6)</sup> sem leigjandi myndi greiða fyrir sömu vistarverur með tilliti til þátta eins og staðsetningar, þæginda í nágrenninu o.s.frv., einnig stærðar og gæða húsnæðisins sjálfs. Að jafnaði eru nokkrar aðferðir tiltækar til að meta verðgildi þjónustu af íbúðum sem eigandi nýtir:

- lagskiptingaraðferðin er byggð á raunhúsaleigu sem nær yfir heildarupplýsingar húsnæðis, sundurliðuð í mismunandi lög með upplýsingum um raunverulega greidda leigu í hverju lagi,
- kostnaðarverðsaðferðin, þegar aðgreindar áætlanir eru gerðar á aðfanganotkun, fjármunanotkun og öðrum sköttum að frádrengnum styrkjum á framleiðslu og hreinum rekstrarafgangi. Framleiðsla á húsnæðisþjónustu er summa þessara þátta,
- sjálfsmatsaðferðin, þegar íbúar í eigin húsnæði eru beðnir um að meta hugsanlega leigu á eign þeirra,
- stjórnsýslumatsaðferðir, þegar þriðji aðili ákvarðar húsaleigu, t.d. hið opinbera í skattalegum tilgangi.

Lagskiptingaraðferðin, sem byggð er á raunhúsaleigu, er ákjósanlegasta aðferðin. Einnig er hægt að nota þessa aðgerð til að meta verðgildi allrar raunhúsaleigu frá dæmum um raunhúsaleigu og til að meta verðgildi húsnæðisþjónustu íbúða þar sem engin eða lág leiga er greidd (sjá lið 1.4.1 fyrir upplýsingar).

Einungis skal beita kostnaðarverðsaðferðinni við sérstök skilyrði og aðeins fyrir þau lög húsnæðis þar sem raunhúsaleiga liggur ekki fyrir eða er tölfræðilega ótraust.

Sjálfsmatsaðferðina ætti ekki að nota vegna mikilla huglægra áhrifa á matið sem leiðir til talsverðrar óvissu í niðurstöðunum.

Stjórnsýslumatsaðferðir, einkum þegar þær snúa að skattlagningu, geta leitt af sér bjagaðar niðurstöður. Stundum geta þó niðurstöður frá hlutlægum stjórnsýslumatsaðferðum verið tiltækar fyrir sum lög. Ásættanlegt er að nota niðurstöðurnar þegar hægt er að sýna fram á hlutlægni aðferðarinnar og sambærileika niðurstaðnanna.

Með lagskiptingaraðferðinni er notast við upplýsingar um raunhúsaleigu leigðra íbúða til að komast að áætluðu leiguvirði íbúða. Þetta er hægt að túlka sem hækkunaraðferð er byggist á aðferðinni verð sinnum magnupplýsingar. Lagskiptingar alls húsnæðis er krafist til að mat verði áreiðanlegt og til að hlutfallslegur verðmunur sé meðtalinn á tilhlýðilegan hátt. Í kjölfarið er meðaltali raunhúsaleigu á hvert lag beitt á allar íbúðir í því ákveðna lagi. Séu fyrirleggjandi upplýsingar leiddar af úrtakskönnunum tengist þessi hækkunaraðferð bæði hluta þess leigða og öllu húsnæði sem eigandi nýtir. Nákvæm aðferð til að ákvarða leigu hvers lags er yfirleitt framkvæmd fyrir viðmiðunarár og er síðan framreiknuð á komandi ár.

Leigan er gilda mun um íbúðir sem eigandi nýtir í lagskiptingaraðferðinni er skilgreind sem leiga á einkamarkaði vegna réttarins til að nota íbúð sem ekki er búin húsgögnum. Nota skal leigu fyrir íbúðir án húsgagna frá öllum samningum á einkamarkaði til að ákvarða húsaleiguigildi. Leiga á einkamarkaði, sem er lág vegna opinberra afskipta, ætti einnig að teljast með.

<sup>(6)</sup> Hugtakið „leiga“ er notað í öllum textanum til samræmis við ESA95.

Nauðsynlegt getur verið, ef upplýsingarnar koma frá leigjanda, að leiðrétta sannreynda húsaleigu með því að bæta sérstakri leigugreiðslu við, sem af stjórnsýslulegum ástæðum er greidd beint til leigusalans. Einnig má nota sannreynda húsaleigu á íbúðum með húsgögnum vegna tilreiknings ef úrtaksstærð fyrir sannreynda húsaleigu, eins og hún er skilgreind hér að ofan, er ekki nógu stór, að því tilskildu að hún sé aðlöguð húsgagnaþættinum. Í undantekningartilvikum er heimilt að hækka leigu á íbúðum í eigu hins opinbera. Ekki ætti að nota lága húsaleigu íbúða sem leigðar eru skyldmönnum eða starfsmönnum (sjá þætti 1.2.3 og 1.4.1 fyrir nánari upplýsingar).

Einnig er heimilt að nota lagskiptingaraðferðina fyrir hækkanaraðferð á öllum leigðum íbúðum. Meðalleiga fyrir tilreikning, eins og lýst er hér að ofan, er e.t.v. ekki nothæf fyrir suma hluta leigumarkaðarins. Til dæmis getur lækkan á leigu fyrir íbúðir með húsgögnum eða hækkan húsaleigu í opinbera geiranum verið óviðeigandi fyrir viðkomandi íbúðir sem eru raunverulega í leigu. Aðskilin lög fyrir raunverulega leigðar íbúðir með húsgögnum eða félagslegar íbúðir tengdar viðeigandi meðaltalsleigu geta unnið á þessum vanda.

Leigan ætti, að meginreglu til, að undanskilja gjöld vegna hitunar, vatns, rafmagns o.s.frv. Þar sem gagnagjafinn heimilar þetta ekki verður að tryggja samfellu milli leigu og aðfanganotkunar (sjá þátt 2 fyrir frekari upplýsingar).

Í flestum tilvikum væri hægt að komast hjá vandamálum við þessa aðferð, þar sem raunverulega leigu fyrir tiltekin lög húsnaðis sem eigandi nýtir vantar, með því að beita framreikningi eða aðhvarfsgreiningu.

Notkun á ánægjuaðferð við aðhvarfsgreiningu er annar kostur við stöðluðu lagskiptingaraðferðina sem byggist á að framreikna meðaltalsleigu á hvert lag. Í stuttu máli eru úrtaksgögn um leigðar íbúðir notuð með slíkum aðferðum til að ákvarða verð á einkennum hverrar íbúðar (stærð, staðsetning, hvort svalir fylgi, o.s.frv.). Framleiðsla er fengin með því að margfalda hvert einkenni (dæmigert úrtak af) íbúastofninum með ánægjuverði þessa einkennis. Aðhvarfsaðferðir heimila að tekið sé tillit til aukins fjölda breytna og geta þær verið sérlega skilvirkar þegar sum lög sannreynndrar leigu vantar.

Vitanlega leysir þetta ekki vandamálið séu allar íbúðir nýttar af eiganda eða þegar þróaður leigumarkaður er ekki fyrir hendi. Beita ætti kostnaðarverðsaðferð sem hlutlægu mati í slíkum tilvikum. Aðeins ætti að beita kostnaðarverðsaðferðinni við íbúðir sem eigandi nýtir.

#### *Upplýsingar um kostnaðarverðsaðferðina*

Aðeins ætti að beita kostnaðarverðsaðferðinni þegar ekki er hægt að nota lagskiptingaraðferðina, sem byggð er á raunhúsaleigu, vegna þess að leigumarkaðurinn er ekki dæmigður.

Þetta telst jafnan vera málið þegar tvö af eftirfarandi skilyrðum eru uppfyllt samtímis: 1) fjöldi leigðra íbúða í einkaeigu er undir 10% heildarfjölda íbúða og 2) munurinn á leigðum íbúðum í einkaeigu og öðrum er hærri en stuðullinn þrjú. Jafnvel þegar bæði skilyrðin eiga við getur tiltekið land samt ákveðið að nota lagskiptingaraðferðina að því tilskildu að niðurstöðurnar séu af nægjanlegum gæðum. Nota ætti lagskiptingaraðferðina þegar annað eða bæði skilyrðin eru ekki uppfyllt nema hægt sé að sýna fram á að kostnaðarverðsaðferðin leiði til samanburðarhæfari niðurstaðna.

Með kostnaðarverðsaðferðinni eru aðföng húsnaðisþjónustu summa aðfanganotkunar, fjármunanotkunar (CFC) og annarra skatta að frádrögnum styrkjum á framleiðslu og hreinum rekstrarafgangi (NOS). Engin vinnuafsnótun er skráð hjá íbúðum íbúa í eigin húsnaði fyrir vinnu sem eigendurnir inna sjálfir af hendi (?). Reynslan sýnir að fjármunanotkun og hreinn rekstrarafgangur eru tveir stærstu liðirnir, þar sem hvor um sig nemur 30-40% framleiðslu.

Fjármunanotkun ætti að vera reiknuð út með PIM-aðferðinni eða öðrum viðurkenndum aðferðum. Aðgreind áætlun fyrir íbúðarhúsnaði íbúa í eigin húsnaði ætti að vera tiltæk.

Mæla ætti hreinan rekstrarafgang með því að beita föstu árlegu 2,5% arðsemihlutfalli á hreint stofnverðgildi íbúða sem eigandi nýtir á gangverði (endurstofnverð). 2,5% raunarðsemi er beitt á stofnverðgildi á gangverði þar sem aukid gangverð íbúða hefur þegar verið haft til hliðsjónar í PIM-aðferðinni. Sama arðsemi ætti að gilda um verðgildi lands á gangverði þar sem íbúð íbúa í eigin húsnaði er staðsett.

Erfitt getur reynst að fylgjast með árlegu verðgildi lands á gangvirði. Finna má út hlutföll lóðaverðs og verðs bygginga í mismunandi lögum frá greiningu samsetningar kostnaðar nýrra húsa og tilheyrandi lóða.

(?) Hægt er að hugsa sér að íbúar í eigin húsnaði, einir eða með öðrum, ráði húsverði án þess að blanda í málið öðrum hagskýrslueiningum eins og húsfélögum eða rekstrar- og þjónustufyrirtækjum. Þegar slíkar aðstæður koma upp ætti framleiðsla samkvæmt kostnaðarverðsaðferðinni að fela í sér niðurfærslu fyrir laun og launatengd gjöld.

Nefndin um vergar þjóðartekjur ætti að endurskoða ofangreindar upplýsingar með kostnaðarverðsaðferðinni á grundvelli reynslunnar í aðildarríkjum innan þriggja ára frá þeim degi þegar þessi reglugerð framkvæmdastjórnarinnar var samþykkt.

#### 1. meginregla:

Til að taka saman framleiðslu á húsnæðisþjónustu skulu aðildarríki beita lagskiptingaraðferðinni sem byggir á raunhúsaleigu, annaðhvort með beinum framreikningi eða með hagrænni aðhvarfsgreiningu. Að því er íbúðir varðar sem eigandi nýtir felur þetta í sér að nota þarf raunhúsaleigu fyrir sambærilegar leigðar íbúðir. Í vel rökstuddum undantekningartilvikum, þar sem raunhúsaleigu vantar eða tölfæði er óáreiðanleg, er hægt að nota aðrar hlutlægar aðferðir, s.s. kostnaðarverðsaðferðina. Frekari réttlætningar er ekki þörf við að taka saman framleiðslu á íbúðum þar sem íbúi býr í eigin húsnæði með kostnaðarverðsaðferðinni að því tilskildu að skilyrðunum tveimur sé fullnægt samtímis: leigðar íbúðir í einkaeigu eru undir 10% heildarfjölda íbúða og munurinn á leigðum íbúðum í einkaeigu og öðrum verður að vera hærri en stuðullinn þrjú.

### 1.2. Lagskipting alls húsnæðis

#### 1.2.1. Þættir sem hafa áhrif á leigustig

Fyrsta mengi breyta sem ákvarða stig húsaleigu varðar einkenni íbúðarinnar og byggingarinnar. Hið fyrsta er að stærð íbúðar er mikilvæg, bæði hvað svæðið og fjöldi herbergja varðar. Því stærrí sem íbúðin er því hærri verður húsaleigan. Á sama tíma hefur leigan á hvern fermetra tilhneigingu til að lækka eftir því sem íbúð verður stærrí. Fyrir suma íbúðaflokka (t.d. blokkaríbúðir í höfuðborgum) er þó heimilt að hafa U-laga kúrfu milli fermetravæðs og stærðar íbúðarinnar. Annar þýðingarmikill þáttur varðar þægindi íbúðar. Þau geta náð yfir breytur líkt og hvort baðherbergi er fyrir hendi, svalir/verönd, sérstök gólfefni eða veggklæðningar, opið eldstæði, miðstöðvarhitun, loftjöfnun, sérstök gler eða önnur hávaða- eða varmaeinangrun, skipulag íbúðarinnar skiptir líka máli. Að því er bygginguna varðar getur tiltekin aðstaða haft áhrif, s.s. bílskúr, lyfta, sundlaug, (þak)garður eða staðsetning íbúðar innan byggingarinnar. Tegund byggingarinnar (eibýlishús, sambyggð hús, íbúð), byggingarlistin, aldurinn eða fjöldi íbúða í byggingu getur einnig haft áhrif á leiguna.

Annar hópur breytna tengist eiginleikum með tilliti til umhverfisverndar. Þekktur þáttur er leigumismunurinn á milli sambærilegrar íbúðar í borg og fjarlægari staðar. Fjarlægð til efnahagslegrar þungamiðju eða landslag (flatneskja, fjalllendi) þurfa ekki að vera óverulegir þættir. Til viðbótar geta þættir á borð við útsýni, nærliggjandi græn svæði, flutningsaðstöðu og -aðgang, verslanir og skóla eða orðspor og öryggi hverfis haft áhrif á raunhúsaleiguna.

Annað mengi breytna er hægt að taka saman sem félagslega og hagræna þætti. Til dæmis hafa reglugerðir opinberra yfirvalda, á borð við leigutakmarkanir eða niðurgreiðslur, í flestum löndum áhrif á leigu. Enn fremur getur lengd leigusamnings, samningstegund (tímabundinn, varanlegur), fjöldi íbúa í hverri íbúð (samleiga), eigendafyrirkomulag (opinber aðili, húsnæðisfélag, einkaaðili, vinnuveitandi) eða leigustefna leigusala einnig haft áhrif á leigu.

Vitanlega geta ýmsar aðrar breytur haft áhrif á leigu. Sé öllum framangreindum þáttum safnað saman gæti það leitt til of flókinna spurningalista. Því er hægt að ihuga notkun fjármagnsvirðis vegna lagskiptingar. Grunnforsenda notkunar fjármagnsvirðis íbúðar er að það endurspegli alla mikilvæga eiginleika hennar. Því má líta á fjármagnsvirðið sem óbeinan lagskiptingarþátt. Líta má á notkun hlutfalls fjármagnsvirðis og raunhúsaleigu sem mögulega aðferð, sérstaklega í þeim löndum þar sem leigðar íbúðir standa fyrir minnihluta alls húsnæðis. Að því gefnu að hlutfallið sé stöðugt gerði slík aðferð kleift að ákvarða leiguvirðið fyrir þær íbúðir sem eru í húsnæði sem eigandi nýtir. Til viðbótar útilokar fjármagnsvirði ekki notkun „efnislegs“ lagskiptingarviðmiðs heldur er hægt að sameina aðferðirnar. Við þessar aðstæður er talið að fjármagnsvirði endurspegli „efnislega“ lagskiptingarviðmiðið sem vantaði. Hvað sem öðru líður þarf að byggja fjármagnsvirði sem á að nota við leiguútreikning á hlutlægu mati sem er komið á fyrir uppfært viðmiðunarár.

Í raun er lagskiptingin frábrugðin frá einu aðildarríki til annars, bæði að því er fjöldi laga og nákvæmt viðmið varðar sem var notað til að skilgreina þau. Þótt við fyrstu sýn geti þetta valdið áhyggjum þarf að leggja áherslu á að tiltekin grunnviðmið, s.s. stærð og landfræðileg staðsetning íbúðar, séu nánast allsstaðar notuð. Auk þess getur merking annarra eiginleika verið breytileg milli landa og að aðildarríkin sjálf séu í bestri aðstöðu til að ákvarða marktæk viðmið.

#### 2. meginregla:

Með hliðsjón af lagskiptingunni skulu aðildarríkin nota mikilvæg atriði íbúðanna. Þau geta tengst einkennum íbúðarinnar og byggingarinnar, umhverfiseinkennum íbúðarinnar eða félagslegum og hagrænum þáttum. Þar að auki er notkun uppfærðs fjármagnsvirðis ásattanleg með hliðsjón af lagskiptingunni, byggji hún á hlutlægu mati.

### 1.2.2. Val lagskiptingarviðmiða

Vegna ýmissa eiginleika sem hafa áhrif á leigu íbúða er fyrsta verkefnið að rannsaka þær breytur sem hafa marktæk áhrif. Ein leið til að finna mikilvægar breytur er að setja upp töflugreiningu tiltækra tölfræðilegra upplýsinga. Til að ná hlutlægri mælingu mats virðist gagnlegt að dreifni raunhúsaleigu sé innan lags. Þetta gæti leitt til hvata hugsanlegra endurbóta á lagskiptingunni með því að velja lag til að lágmarka dreifni innan lags. Því er mælt með að dreifni hvers lags sé reiknað út hið minnsta í þeim tilvikum þar sem lagið hefur bæði áhrif á raunhúsaleigu og húsaleiguígildi.

Þróaðri nálgun fæst með því að nota þróaðar, tölfræðilegar aðferðir, s.s. (margþátta) aðhvarfsgreiningu. Slik aðferð gerir kleift að meta áhrif einstakra breyta, til að hægt sé að heimfæra breytileika í leigu undir tiltekna eiginleika. Í stuttu máli er hægt að mæla skýringar breytu með fylgnistuðlinum. Þar að auki gerir það kleift að raða eiginleikum samkvæmt mikilvægi þeirra. Þetta hjálpar til við að ákvarða hvar þarf að sundurliða lögini frekar. Við sameiningu mikilvægustu breytna með margþættri aðhvarfsgreiningu er mögulegt að ákvarða almennar skýringar þeirra. Notkun þróaðra tölfræðilegra aðferða til að velja mikilvægar breytur er talin vera skilvirk leið til að lagskipta öllu húsnæði. Til viðbótar er heimilt að nota aðhvarfsgreiningu á beinan hátt til að meta leigu, t.d. í formi ánægjuverðslíkana. Aðferðin er einnig gagnlegt verkfæri til að áætla meðalleigu í lögum þar sem engar samsvarandi athuganir hafa farið fram á leigu (auð lög).

Frekari kostur þess að velja lagskiptingarviðmið á grunni þróaðrar tölfræðilegrar aðferðar er að þá þarf ekki að mæla fyrir um samræmd viðmið fyrir öll lönd. Til að fá megi fram samanburðarhæfar niðurstöður er fullnægjandi að koma á röðun mikilvægustu viðmiða í hverju landi og kveða á um nauðsynleg heildarstig vegna skýringa. Slik aðhvarfsgreining styðst augljóslega að mestu leyti við tiltækar tölfræðilegar upplýsingar. Samt sem áður, jafnvel ef um er að ræða takmarkaðar tölfræðilegar upplýsingar, gæti þetta verið hvatning til endurbóta í framtíðinni.

Þar sem upplýsingar um mismunandi breytur sem hafa áhrif á leigu styðjast aðallega við þróun grunnhagtalna, er hægt að takmarka möguleikann á notkun þróaðra, tölfræðilegra aðferða við núverandi aðferðir. Því er mælt með staðalaðferð, þ.e. að aðildarríkin skulu beita öllum marktækum viðmiðum sem eru fengin úr töflugreiningum. Að minnsta kosti þarf að nota stærð, staðsetningu og að lágmarki einn annan mikilvægan eiginleika íbúðar við lagskiptingu alls húsnæðis, þessi lagskipting á að lágmarki að leiða af sér 30 hólf. Sundurliðun alls húsnæðis þarf að vera markviss og lýsandi fyrir allar íbúðir. Mögulegt er að nota þróaða tölfræðilega aðferð til að ákvarða mikilvæga(r) skýringarbreytu(r) við val á lögum.

Í raun getur aðildarríki hins vegar valið að nota færri breytur eða aðrar breytur en þær sem staðalaðferðin gerir kröfu um. Þetta er ásættanlegt meðan ein eða fleiri aðhvarfsgreining staðfestir viðunandi stig skýringa. Mælt er með fylgnistuðli að lágmarki 70% sem viðmiðunarmörkum til að ábyrgjast samanburðarhæfar niðurstöður. Þetta viðmiðunargildi væri ásættanlegt fyrir stórt úrtak, þar sem búið væri að fjarlægja núllgildi og lága leigu, sem og frávik.

### 3. meginregla:

Aðildarríki skulu nota töflugreiningar eða tölfræðilegar aðferðir til að finna marktækt viðmið lagskiptingar. Að lágmarki þarf að nota stærð, staðsetningu og a.m.k. eitt mikilvægt atriði til viðbótar um íbúð. Að lágmarki þarf að aðgreina 30 hólf, þrjú stærðarflokka og tvenns konar staðsetningu. Notkun færri eða annarra breytna er ásættanleg hafi áður sannast að (margfeldis)fylgnistuðullinn nái 70%.

### 1.2.3. Raunveruleg húsaleiga og húsaleiguígildi

Húsaleiguígildi er byggt á sannreyntri raunhúsaleigu. Vegna tilreiknings er leiga skilgreind sem verðið sem reiknast vegna notkunar íbúðar án húsgagna. Þurft gæti að leiðrétta sannreynnda leigu til að uppfylla þessa skilgreiningu.

Gjöld vegna hitunar, vatns, rafmagns o.s.frv. ættu að falla utan leigu, þó að stundum geti verið erfitt að aðskilja þau í raun. Reikningur fyrir húsnæðisþjónustu ætti að vera á grunnverði, í samræmi við matsreglur evrópska þjóðhagsreikningakerfisins.

Tiltekinn opinber stuðningur er líklega mikilvægur að því er sannreynnda húsaleigu varðar. Til dæmis á sérstakt heimili sem neytandi rétt á greiðslu opinberra yfirvalda (t.d. húsnæðisbótum) en af stjórnsýslulegum ástæðum eru þær greiddar beint til leigusala. Með hliðsjón af uppruna upplýsinganna getur sannreynnda húsaleigan verið önnur. Nauðsynlegt getur verið, ef upplýsingarnar koma frá leigjanda, að leiðrétta sannreynnda húsaleigu með því að bæta sérstakri leigugreiðslu við.

Til viðbótar krefst notkun raunhúsaleigu vegna tilreiknings nánari útlistunar nokkurra grundvallarspurninga sem hafa áhrif á samhæfingu gagna. Fyrsti liðurinn tengist spurningunni hvort nota eigi alla raunhúsaleigu eða einungis leigu nýrra samninga vegna tilreiknings. Með hliðsjón af markmiðinu er hægt að yfirfæra önnur fræðileg rök með greiddri raunhúsaleigu samkvæmt nýjum samningum, undirrituðum samningum á byggingarári eða „meðaltals“samningum. Með beitingu almennu reglunnar, þ.e. að nota leigu sambærilegra íbúða, virðist ekki viðunandi að takmarka tilreikningsgrunn við leigu úr nýjum samningum. Þar sem „meðal“leiga er notuð fyrir leigumarkaðinn á það sama að gilda fyrir íbúðir sem eigandi nýtir. Hér við bætist að önnur lausn gæti líklega valdið miklum erfiðleikum í mörgum löndum við beitingu lagskiptingaraðferðarinnar. Í stuttu máli er niðurstaðan sú að nota eigi meðaltal raunhúsaleigu allra samninga til að reikna út húsaleiguígildi. Af þessum sökum ætti leiga á einkamarkaði, sem er lág vegna opinberra afskipta, einnig að teljast með þegar meðaltalsleigan er reiknuð út.

Önnur spurningin snýst um hvort hægt sé að nota leigu íbúða í eigu hins opinbera vegna tilreikninga. Samkvæmt meginreglu skal einungis nota raunhúsaleigu einkageira vegna tilreikninga, að því gefnu að íbúðir, sem eigandi nýtir, séu að mestu í einkaeign. Samt sem áður má í undantekningartilvikum styðjast við leigu íbúða í eigu hins opinbera, að því tilskildu að hún hafi hækkað það mikið að hún geti verið notuð í stað húsaleigu á einkamarkaði, ef ekki eru nægjanlegar athuganir á raunhúsaleigu íbúða í einkaeigu fyrir hendi til að stofna fullnægjandi tilreikningsgrunn út frá.

Frekari spurning tengist notkun leiguíbúða með húsgögnum til að stækka grunn húsaleiguígildis. Að meginreglu til er tilreikningur á leigu íbúða án húsganga grunnur útreiknings á leiguvirði íbúða sem eigandi nýtir. Því er ekki hægt að nota leigðar íbúðir með húsgögnum beint. Til að tryggja tilreikning á réttu stigi leigu skal hún færð niður sem svarar til greiðslu vegna notkunar húsgagna.

#### 4. meginregla:

Vegna tilreiknings skal skilja leiguna sem reiknað verð vegna notkunar á íbúð án húsgagna. Nauðsynlegt getur verið, ef upplýsingarnar koma frá leigjanda, að leiðrétta sannreynda húsaleigu með því að bæta sérstakri leigugreiðslu við, sem af stjórnsýslulegum ástæðum er greidd beint til leigusalans. Til að taka saman leigu skal, við húsaleiguígildi, nota raunverulegar leigugreiðslur úr öllum samningum að því er varðar íbúðir í einkaeign án húsgagna. Nota má leigu á íbúðum í eigu hins opinbera, í undantekningartilvikum og ef nauðsynlegt er af hagtölulegum ástæðum, að því tilskildu að hún hafi hækkað það mikið að hægt sé að nota hana í stað húsaleigu á einkamarkaði. Á sama hátt er hægt að innifela leigu íbúða með húsgögnum í tilreikningsgrunn eftir frádrátt leigumismunar á milli íbúða með húsgögnum og án húsgagna.

### 1.3. Heimildir mats grunnárs og aðferðir framreiknings

#### 1.3.1. Allt húsnæði

Grundvallatriði útreiknings samkvæmt lagskiptingaraðferðinni eru upplýsingar um allar íbúðir. Þessar upplýsingar eru heimild fyrir framreikningstilhögun. Allt húsnæði samanstendur almennt af öllum byggingum eða hlutum þeirra sem eru notaðir sem íbúðir. Nánari upplýsingar eru veittar í hlutanum um sérstök vandamál. Mest notuðu heimildirnar vegna alls húsnæðis eru húsnæðistöl, stjórnsýslulegar byggingaskrár eða manntöl. Tölur grunnársins eru síðan uppfærðar til að fá fram áætlun yfirstandandi árs.

Að því er varðar allt húsnæði grunnárs virðast húsnæðistöl vera vandræðaminnst og heildstæðust, sérstaklega þegar þau hefur verið gerð samhliða manntali. Stjórnsýslulegar byggingaskrár styðjast að mestu leyti við lagareglur sem geta valdið óvissu, t.d. hvort viðbyggingar, endurbætur, breytingar og niðurrif íbúða sé skráð á tilhlýðilegan hátt. Notkun veitra upplýsinga heimila, sem grunnur alls húsnæðis í manntali, getur valdið vandamálum þar sem niðurstöðurnar vantelja gjarnan önnur heimili sem er ekki búið á við gerð talsins.

#### 5. meginregla:

Vegna samantektar alls húsnæðis grunnárs skulu aðildarríki annaðhvort nota húsnæðistal eða manntal eða stjórnsýslulega byggingaskrá sem útgangspunkt. Þar sem húsnæðistal veitir venjulega heildstæðasta mynd útheimtir notkun stjórnsýslulegra byggingaskráa og manntala rækilegra og ítarlegra athugana til að verða tæmandi.

### 1.3.2. Raunhúsaleiga

Annar lykilþáttur vegna útreiknings framleiðslu húsnæðisþjónustu samkvæmt lagskiptingaraðferðinni varðar greidda raunhúsaleigu á leigumarkaði. Upplýsingar um raunhúsaleigu á grunnári kunna annaðhvort að vera fengnar úr heildarkönnun (t.d. manntali) eða úr úrtakskönnun, s.s. könnun á tekjum og útgjöldum heimila eða sértækri könnun á húsaleigu. Fyrst er líklegt að niðurstöðutala nái yfir raunhúsaleigu og að útreikningarnir hafi einungis áhrif á umfang húsaleiguígildis. Sé um úrtakskönnun að ræða hafa útreikningarnir bæði áhrif á umfang raunverulegrar leigu og húsaleiguígildis. Vitaskuld veitir heildarkönnun breiðan grunn fyrir áreiðanlegar upplýsingar. Kannanir á tekjum og útgjöldum heimila eru venjulega einnig taldar fremur áreiðanlegar, sérstaklega að því er nauðsynjar varðar. Samt sem áður er ýmiss konar brottfall þekkt sem almennt vandamál hvað varðar þessa tegund könnunar. Sé litið á húsnæðið sem munað fremur en nauðsynjar mundi þetta vandamál hafa óæskileg áhrif á niðurstöður útreikningsins og ætti að jafna það. Annað vandamál við könnun á tekjum og útgjöldum heimila, a.m.k. í sumum löndum, varðar smæð úrtaks þeirra sem getur takmarkað möguleikann á lagskiptingu leigunnar. Í öllum tilvikum skulu aðrar tiltækar heimildir notaðar, eftir því sem unnt er. Þetta getur t.d. átt við í löndum þar sem hátt hlutfall húsnæðis lýtur opinberum yfirráðum og þar sem húsnæðismiðlunar verða að setja fram reikninga. Enn fremur skal sífellt rannsaka aðrar heimildir, s.s. sérstakar leigukannanir, til að bæta niðurstöðurnar.

#### 6. meginregla:

Aðildarríki skulu nota yfirgrípsmestu og áreiðanlegustu heimildir til að komast að upplýsingum um raunverulega leigu í hverju lagi, t.d. manntal eða könnun um heimili. Meta ætti aðrar heimildir til að bæta áreiðanleika og nákvæmni, og sérstaklega til að bæta lagskiptinguna.

### 1.3.3. Framreikningur niðurstaðna grunnárs

Einungis fá aðildarríki búa yfir nauðsynlegum árlegum upplýsingum til að framkvæma fullan endurútreikning á framleiðslu íbúða sem eigandi nýtir á hverju ári. Í flestum löndum er litið á niðurstöður tiltekins árs sem viðmiðun og því næst eru þær uppfærðar til að áætla tölur yfirstandandi árs með hjálp vísa. Uppfærsluna má gera með því að beita samsettum vísi á (heildar)framleiðslu grunnárs eða framreikna aðskilið allt húsnæði og leigu hvers lags. Þó almennt megi vænta líkra niðurstaðna geta breytingar í uppbyggingu, t.d. á tengslum leigðra íbúða og íbúða sem eigandi nýtir, valdið mismuni. Til viðbótar myndi aðskilinn útreikningur gera sennileikaathaganir mögulegar.

Að því er notaða vísa varðar er magnvísitalan að mestu leidd af framleiðslu byggingariðnaðarins. Hins vegar er verðvísirinn oft byggður á verðvísitölu greiddrar leigu úr neysluverðvísitölnni. Þetta getur valdið röskunum í þeim tilvikum þar sem sú forsenda, að húsaleiguígildi sé ekki í tengslum við hreyfingu samtölnnar, er ekki réttmæt, t.d. vegna opinbers leigufirlits. Vegna framreiknings húsaleiguígildis virðist því ákjósanlegt, eins og fyrir grunnárið, að nota verðvísitölu sem endurspeglar hreyfingar á leigðum íbúðum í einkaeigu. Enn fremur þarf að veita þeirri staðreynd athygli að verðvísitölur undanskilja venjulega verðhækkanir sem verða vegna breytinga á gæðum. Því þarf að auka við verðvísitölnnar með gæðavísi sem endurspeglar úrbætur.

Að endingu virðist gagnlegt að lágmarka áhrif skipulagsbreytinga á niðurstöðurnar með því að takmarka framreikningstímabilið. Að teknu tilliti til tíðni viðeigandi grunnhagskýrslna virðist viðeigandi að setja viðmiðanir um allt húsnæði á 10 ára fresti, þ.e. hefðbundið tímabil á milli manntala. Til viðbótar skal setja viðmiðanir verðþátta (leigu hvers lags) að lágmarki á fimm ára fresti, þ.e. hefðbundið tímabil á milli kannana á tekjum og útgjöldum heimila.

#### 7. meginregla:

Ef ekki er mögulegt að framkvæma árlegt heildarendurmat á framleiðslu íbúðaþjónustu geta aðildarríki framreiknað tölur frá uppgefnu grunnári með því að nota viðeigandi magn-, verð- og gæðavísa. Framreikna skal allt húsnæði og meðalleigu aðskilið fyrir hvert lag. Framreikningstilhögunin skal greina á milli útreikninga raunverulegrar húsaleigu og húsaleiguígildis. Ef nauðsyn krefur er hægt að nota færri lög vegna framreiknings en þau sem eru notuð vegna útreiknings grunnárs. Til að framreikna húsaleiguígildi íbúða sem eigandi nýtir skal almennt nota verðvísitölu sem endurspeglar leigu á einkamarkaði. Hvað sem öðru líður skal setning viðmiðana alls húsnæðis ekki fara yfir 10 ár og fyrir verðþáttinn skal hún ekki fara yfir fimm ár, eða svipuðum gæðum ætti að ná með öðrum aðferðum sem eru viðeigandi.



#### 1.4. Sérstök vandamál

##### 1.4.1. Íbúðir þar sem leigan er ekki innheimt og íbúðir með lágrí leigu

Við gagnasöfnun raunhúsaleigu eru núllgildi eða mjög lág gildi stundum athuguð. Sé um íbúðir að ræða þar sem leiga er ekki innheimt leiðir það til þeirrar einkennilegu stöðu að húsnæðisþjónustan er raunverulega veitt en án (sýnilegrar) greiðslu. Í slíkum tilvikum virðist því viðeigandi að velja þá lausn að leiðrétta hið sannreynda núllvirði. Hliðstæð lausn væri rökrétt fyrir íbúðir þar sem leigan er lág.

Fyrir utan afskipti opinberra yfirvalda eru aðrar ástæður fyrir því að leiga af íbúðum er ekki innheimt eða höfð lág. Sem dæmi er íbúð í eigu vinnuveitanda til umráða fyrir starfsmann gegn lækkaðri eða engri leigu. Þetta getur varðað hvers konar starfsfólk, þ.m.t. heimilishjálpar eða vaktadila. Í þessu tilviki þarf að leiðrétta raunhúsaleiguna og muninn á raunhúsaleigu og sambærilegri leigu þarf að fara með sem greiðslu í friðu (sjá ESA95, málsgreinar 4.04 til 4.06). Annar möguleiki er að íbúðir séu leigðar skyldmönnum eða vinum gegn engri eða mjög lágrí leigu. Í þessu tilviki er hægt að leiðrétta með því einfaldlega að endurflokka þær íbúðir á leigumarkaði í húsnæði sem eigandi nýtir. Enn fremur virðist sambærileg leiðrétting viðeigandi sé um eingreiðslur leigjenda að ræða, þ.e. þar sem leigjandinn greiðir fyrirframleiguna á lengra tímabili en hefðbundið er.

#### 8. meginregla:

Leiðrétta skal raunhúsaleigu sé um íbúðir að ræða þar sem leiga er ekki innheimt og íbúðir með lágrí leigu, til að ná yfir alla húsnæðisþjónustu. Hvorki skal nota enga né lágaleigu til að reikna út húsaleiguigildi á óleiðréttum grunni.

##### 1.4.2. Orlofsheimili

Orlofsheimili nær yfir allar tegundir frístundaíbúða s.s. nærliggjandi hús til helgardvalar sem er notað í stuttan tíma í senn oft á ári eða fjarlægari dvalarstað sem er notaður í lengri tímabil en einungis nokkur skipti á ári. Við fyrstu sýn virðast leigð orlofsheimili ekki vera til vandræða þar sem greidd raunhúsaleiga er notuð sem mælikvarði fyrir framleiðsluna. Samt sem áður getur framreikningur á árlega niðurstöðutölu, sé raunhúsaleiga innheimt mánaðarlega, leitt til ofmats séu engar viðbótarupplýsingar um meðalnotkun innifaldar.

Við útreikning húsaleiguigildis orlofsheimila sem eigandi nýtir er röklegasta aðferðin að lagskipta þessum eiginleikum og nota viðeigandi meðaltal árlegrar leigu vegna raunverulega leigðrar sambærilegrar gístaðstöðu. Ársleigan endurspeglar meðalnotkun með óbeinum hætti. Komi upp vandkvæði er hægt að nota staðgengilsaðferð, þ.e. að safna saman upplýsingum um orlofsheimili í eitt lag og nota meðaltal árlegrar leigu fyrir raunverulega leigð orlofsheimili fyrir þau sem eigandi nýtir. Í þriðja lagi er ástættanlegt að nota alla ársleiguna fyrir hefðbundnar íbúðir í sama staðsetningarlagi þar sem orlofsheimili reiknast sem minnihluti alls húsnæðis eða þar sem ekki er hægt að aðskilja þau frá öðrum íbúðum. Jafnvel ef um fjarlægari dvalarstað er að ræða virðist þessi tilhögun skynsamleg að því gefnu að hann sé alltaf aðgengilegur eigandanum og sé einnig notaður endurgjaldslaust af vinum eða skyldmönnum hans eða hennar.

#### 9. meginregla:

Orlofsheimili ná yfir allar tegundir frístundaíbúða, s.s. nærliggjandi hús til helgardvalar eða fjarlægari dvalarstað. Til að áætla framleiðslu orlofsheimila skal helst nota meðaltal árlegrar leigu sambærilegrar aðstöðu. Ársleigan endurspeglar meðalnotkun með óbeinum hætti. Þó lagskipting væri æskileg er hægt að hafa orlofsheimili í einu lagi. Séu orlofsheimili lítill minnihluti alls húsnæðis er hægt að nota alla árlega leigu hefðbundinna íbúða í sama staðsetningarlagi. Í vel rökstuddum undantekningartilvikum, þar sem raunhúsaleigu vantar eða tölfraði er óáreiðanleg fyrir tiltekið lag orlofsheimila, er hægt að nota aðrar hlutlægar aðferðir, s.s. kostnaðarverðsaðferðina.

##### 1.4.3. Þjónusta tengd gístaðstöðu

Sé um skiptileigu að ræða selur fasteignasali dvalarréttinn í tiltekinn tíma á hverju ári í ákveðinni íbúð sem er á ferðamannasvæði og annast stjórnun þessarar eignar. Rétturinn er tryggður með skirteini sem er gefið út eftir að upphafsgreiðsla er innt af hendi. Mögulegt er að selja þetta skirteini á gangverði. Reglubundnar greiðslur leggjast einnig við til að standa straum af umsýslukostnaði.

Samkvæmt þessari lýsingu skal farið með upphafsgreiðsluna sem fjárfestingu þar sem útgefna skírteinið er sambærilegt við hlutabréf. Þetta er stutt þeirri staðreynd að í einu aðildarríki að lágmarki séu lög um raunverulegan rétt kaupanda. Því væri gagnlegt að telja upphafsgreiðsluna með sem ófnislegar eignir í þjóðhagsreikningunum. Enn fremur virðist rökrétt að líta á gistiþjónustu þar sem leigan er ekki innheimt sem arð sem fasteignasalinn greiðir í fríðu.

Grunnvandamálið er að þjónusta er í raun veitt af gistaðstöðu skiptileigunnar sem er ekki talin með í framleiðslu hagkerfisins. Rökfræðilega krefst þetta leiðréttingar. Í fyrsta lagi hefur tillagan um að samþykkja reglubundna greiðslu sem umboð óbeint merkt að engin leiðrétting er gerð fyrir gistiþjónustuna þar sem reglubundin greiðsla nær yfir aðra þjónustu, það er að segja stjórnunarkostnað. Annar fræðilegur möguleiki væri að telja upphafsgreiðsluna fyrirframgreiðslu veittrar þjónustu og að dreifa henni yfir víðeigandi dvalartímabil. Þrátt fyrir tölfræðileg vandamál við framkvæmd þessarar aðferðar virðist vera mótsögn í lagaskilmálum þar sem óorðuð túlkun er kaup á þjónustu en ekki kaup eignar.

Enn annar möguleiki er að nota niðurstöður árlegrar raunhúsaleigu fyrir sambærilega gistaðstöðu (með eldunaraðstöðu). Þessi lausn er studd þeirri staðreynd að gistaðstaða skiptileigunnar sé staðsett á ferðamanna-svæðum og sé innan um raunverulega leigðar orlofsíbúðir. Komi upp erfiðleikar eru hinar tvær aðferðirnar, sem lagt hefur verið til að nota fyrir orlofsheimili, einnig ásættanlegar fyrir skiptileigugæignir. Húsaleigugildið á að vera á hreinum grunni til að forðast tvítalningu kostnaðar sem fellur undir reglubundna greiðslu.

#### 10. meginregla:

Að því er gistaðstöðu skiptileigunnar varðar gildir sama tilhögun og fyrir orlofsheimili.

##### 1.4.4. *Leigjendur aukaherbergja*

Í flestum löndum býr fjöldi námsmanna í aukaherbergjum. Oft á þetta einnig við um annað ungt fólk eða þá sem hafa atvinnu fjarri heimili. Sé herbergið hluti af leigðri íbúð, þ.e. er framleigt, virðast engin umfangsmikil vandamál koma upp. Líta má á leigu aukaherbergja sem framlag til raunverulegrar aðalleigu, þ.e. tilfærslu á milli heimila. Ef herbergið er aftur á móti hluti af íbúð sem eigandi nýtir væri það tvítalning að reikna bæði leiguna sem leigjandinn greiðir og húsaleigugildið í heild sinni. Líklega væri rétta lausnin að nota greidda raunhúsaleigu leigjanda fyrir það hlutfall íbúðarinnar sem hann eða hún býr í og áætla leigu fyrir eftirstandandi hluta hennar. Samt sem áður gæti það verið óframkvæmanlegt. Í stað þess væri hægt að líta á leiguna sem tilfærslu sem nær yfir samnýtingu útgjalda íbúðarinnar. Þetta gæti verið sambærilegt við fyrsta dæmið svo fremi að litið sé á leigu raunverulega aukaherbergisins sem framlag til ígildis aðalleigu. Af þessu leiðir að leiðréttingar verður þörf séu heimilin sundurliðuð eftir hópum.

Önnur spurning er hvornig eigi að fara með áframleigu fleiri herbergja. Í slíku tilviki er mælt með að hugtakið leigjendur aukaherbergja eigi einungis við þegar eigandinn eða aðalleigjandinn sjálfur býr áfram í íbúðinni. Annars skal líta á framleigu sem aðskilda efnahagslega starfsemi (þjónusta tengd íbúð eða gistiheimili).

#### 11. meginregla:

Telja skal greidda leigu fyrir aukaherbergi innan íbúðar sem framlag til aðalleigu svo fremi sem eigandinn eða aðalleigjandinn búi áfram í íbúðinni.

##### 1.4.5. *Tómar íbúðir*

Í fyrsta lagi er alltaf litið á leigða íbúð sem nýttá, jafnvel þó leigjandinn velji að búa annars staðar. Í öðru lagi, í samræmi við samþykktá almenna lausn fyrir orlofsheimili og gistaðstöðu skiptileigu, endurspeglar ársleigan meðalnotkun með óbeinum hætti. Vandamálið við tómar íbúðir er því takmarkað við óleigðar íbúðir sem eigandinn notar ekki, þ.e. þær sem eru til sölu eða leigu. Í slíkum tilvikum er engin húsnaðisþjónusta veitt, því ætti að færa leiguna sem núll.

Nauðsynlegar upplýsingar til að ákvarða hvort óleigð eign sé tóm eða ekki er hægt að byggja á yfirlýsingu eigandans eða nágranna. Liggi slíkar upplýsingar ekki fyrir er hægt að nota upplýsingar um hvort húsgögn eru fyrir hendi sem vísbendingu um hvort eignin sé nýtt. Á hinn bóginn er hægt að líta svo á að húsnæði án húsgagna sé tóm, þar sem erfitt er að ímynda sér að húsnæðisþjónusta sé veitt. Tómar íbúðir skulu einnig ná yfir íbúðir sem eru endurheimtar eftir vanskil, eða sem eru tómar í stuttan tíma þar sem húsnæðismiðlunin finnur ekki tafarlaust nýjan leigjanda. Jaðartilvik er tóm íbúð sem er að fullu búin húsgögnum og eigandinn getur notað tafarlaust. Hér væri hægt að færa rök fyrir því að engin húsnæðisþjónusta sé veitt svo lengi sem eigandinn nýtir ekki íbúðina í raun og veru. En þar sem það er sambærilegt við dæmið um leigða íbúð sem stendur tóm virðist viðeigandi að færa leigu. Því er venjulega litið á íbúðir þúar húsgögnum sem eigandi nýtir sem nýttar.

Kostnaður getur komið til vegna tómrar íbúðar, s.s. rekstrarútgjöld vegna viðhalds, rafmagns, iðgjalda, skatta o.s.frv. Líta skal á þessi útgjöld sem aðfanganotkun, aðra framleiðsluskatta o.s.frv. Sé um fyrirtæki að ræða sem veitir enga þjónustu getur það leitt til neikvæðs virðisauka.

## 12. meginregla:

Fyrir óleigða íbúð sem er hægt að selja eða leigja skal færa leiguna sem núll. Almenn skal meðhöndla íbúð þúna húsgögnum sem eigandi nýtir sem nýtt íbúð.

### 1.4.6. Bílskúrar

Þar sem bílskúrar eru hluti af vergri fjármunamyndun er ekki einungis viðeigandi að telja með þjónustu þeirra sem leigðir eru í framleiðslu hagkerfisins heldur einnig að reikna út áætlaða framleiðslu bílskúra sem eigandi nýtir. Í báðum tilvikum er bílskúrin liður í þægindum íbúðarinnar eins og hver önnur aðstaða. Þar skal telja bílskýli og bílastæði með þar sem þau gegna trúlega sama hlutverki.

Í málsgrein 3.64 í ESA95 segir að „svipaður tilreikningur verður gerður fyrir bílskúra sem aðskildir eru frá íbúðum og eigandinn notar sem lokaneyslu vegna íbúðarinnar. Enginn tilreikningur verður gerður fyrir bílskúra sem einkaiegandi notar einungis til að geyma bíl sinn nærri vinnustað.“

Venjulega eru fleiri íbúðir sem eigandi nýtir með bílskúr en leigðar íbúðir. Til að telja þennan kerfislega mismun með á tilhlýðilegan hátt virðist besta leiðin vera að nota tilvist bílskúrs sem lagskiptingarviðmið.

## 13. meginregla:

Bílskúrar og bílastæði sem notuð eru sem lokaneysla veita þjónustu sem telja skal með í húsnæðisþjónustunni.

## 2. AÐFANGANOTKUN

Aðfanganotkun verður að vera í samræmi við framleiðslu. Gjöld fyrir hitun, vatn, rafmagn, o.s.frv. auk stærsta hluta viðhalds og viðgerða sem tengjast húsnæði, í samræmi við flokkun á einkaneyslu eftir tilgangi (COICOP), ætti að vera skráð sérstaklega og því undanskilið framleiðslu á húsnæðisþjónustu.

Í raun gæti þó þurft að telja ýmis gjöld, auk viðhalds og viðgerða, til hluta af leiguþjónustunni sem ekki er hægt að skilja þau frá. Verg meðhöndlun ætti ekki að hafa áhrif á stig vergra þjóðartekna sé hún framkvæmd með samræmdum hætti fyrir aðfanganotkun og framleiðslu.

Gera ætti greinarmun á þremur flokkum að því er tekur til viðgerða og viðhalds. Í fyrsta lagi, endurbætur á fyrirliggjandi fastafjármunum sem eru mun viðtækari en kröfur um eðlilegt viðhald og viðgerðir eru innan vergrar fjármunamyndunar (ESA95, málsgrein 3.107).

Í öðru lagi, útgjöld vegna eðlilegra viðgerða og viðhalds sem íbúi í eigin húsnæði stofnar til vegna skreytinga, viðhalds og viðgerða íbúar sem leigjendur annast að jafnaði ekki sjálfir eru meðhöndluð sem aðfanganotkun í framleiðslu húsnæðisþjónustu (ESA95, málsgrein 3.77).

Að lokum, þríf, skreytingar og viðhald íbúða, að því marki sem leigjendur annast slíkt einnig reglulega, er undanskilið frá framleiðslu (ESA95, málsgrein 3.09). Útgjöld sem tengjast þessum athöfnum ætti að skrá beint sem lokaneyslu heimila. Í málsgrein 3.76 í ESA95 segir að í lokaneyslukostnaði heimila felist efni til lítills háttar viðgerða og innréttinga húsnæðis sem eru þess eðlis að leigjendur eða eigendur annast þær.

Fyrir íbúðir þar sem íbúi býr í eigin húsnæði ætti aðfanganotkun að ná yfir sömu tegundir hefðbundins viðhalds og viðgerða og leigusali myndi venjulega telja aðfanganotkun í svipuðum leiguíbúðum. Meðhöndla ætti útgjöld vegna þess háttar viðgerða og viðhalds sem leigjendur, frekar en leigusalar, myndu venjulega sjá um eins og lokaneyslukostnað heimilis fyrir bæði leigjendur og íbúa í eigin húsnæði.

Hægt er að fá aðfanganotkun við hefðbundið viðhald og viðgerðir sem tengjast íbúðum þar sem íbúi býr í eigin húsnæði beint frá heimildum fyrir hagskýrslugerð eins og könnunum á tekjum og útgjöldum heimila. Rannsaka ætti ástæður þess þegar hlutfall aðfanganotkunar við framleiðslu hjá íbúðum þar sem íbúi býr í eigin húsnæði er mjög frábrugðið hlutfallinu í leigugeiranum. Aðlaga ætti húsaleiguígildi til samræmis við það þegar mismunurinn stafar af mismunandi gæðum, til dæmis mismunandi stigi hefðbundins viðhalds fyrir íbúðir sem eru að öðru leyti mjög svipaðar.

Aðfanganotkun ætti að fela í sér óbeint mælda fjármálaþjónustu (FISIM) í samræmi við reglugerð ráðsins (EB) nr. 448/98<sup>(8)</sup>. Þar með talin er aðfanganotkun heimila þar sem þau eru eigendur íbúða með tilliti til húsnæðislána.

Tómar íbúðir geta leitt til aðfanganotkunar eins og greint er frá í þætti 1.4.5. Almennt er lögð áhersla á að komist sé hjá tvítalningu aðfanganotkunar, sé um íbúðir í eigu vinnuveitanda að ræða.

#### 14. meginregla:

Aðfanganotkun skal ákvörðuð í samræmi við skilgreiningu á framleiðslu á húsnæðisþjónustu. Almennt skulu gjöld fyrir hitun, vatn, rafmagn o.s.frv. undanskilin frá báðum liðum. Sé ólík meðferð valin til hagræðingar er það ásættanlegt svo lengi sem það hefur ekki áhrif á verga landsframleiðslu og vergar þjóðartekjur.

### 3. VIÐSKIPTI VIÐ ÞRIÐJU AÐILA

Samkvæmt ESA95 (málgreinum 1.30 og 2.15) er lítið á einingar þar sem enginn er búsettur sem ímyndaðar búsetueiningar, þegar þær eru eigendur lóða eða bygginga á efnahagssvæði lands, en einungis að því er varðar viðskipti sem hafa áhrif á slíkar lóðir eða byggingar.

Þetta þýðir að veitt þjónusta við íbúð í eigu einhvers sem er ekki búsettur þar er innifalin í framleiðslu hagkerfisins þar sem íbúðin er. Ef um er að ræða íbúð íbúa sem býr í eigin húsnæði en er ekki búsettur verður hún skráð sem útflutningur á húsnæðisþjónustu og verður því hreinn rekstrarafgangur, sem kemur til, skráður sem frumtekjur og greiddur þriðju aðilum (ESA95, málgreinar 3.142 og 4.60).

Að því er varðar heimilisfasta einstaklinga sem eiga íbúðir utanlands segir svo í ESA95, málgrein 3.64, að „ekki ætti að skrá verðgildi leigu á íbúðum utanlands þar sem íbúi býr í eigin húsnæði, t.d. orlofsheimili, sem hluta af innlendra framleiðslu heldur sem innflutning þjónustu og hreinan rekstrarafgang, sem kemur til, skráður sem frumtekjur og fenginn frá þriðju aðilum.“

Almennt koma fá vandamál upp sé eignin í eigu einhvers sem hefur ekki búsetu þar þegar hún er raunverulega leigð til heimilisfasts einstaklings, þar sem fylgst verður með peningalegu flæði og það talið með í greiðslujöfnuði. Íbúðir í eigu eða búsetu útlendinga með búsetu yrðu að vera auðkenndar með aðskildum hætti. Þjóðerni íbúa í eigin húsnæði nægir ekki til að aðskilja heimilisfastan einstakling frá þeim sem eru ekki búsettir. Orlofsheimili í eigu útlendinga með búsetu munu trúlega skipta mestu máli og yrði gagnlegt að ná samkomulagi um fjölda eiganda sem eru ekki heimilisfastir milli hlutaðeigandi aðildarríkja. Þó er almennur skortur á upplýsingum um íbúa í eigin húsnæði sem eru ekki heimilisfastir. Upplýsingar um heimilisfasta einstaklinga sem eiga orlofsheimili utanlands eru jafnvel fágætari. Aðildarríki sem dregur frumtekjur af íbúðum í eigu íbúa í eigin íbúð sem er ekki búsettur ætti, til að forða misræmi, samtímis að bæta við frumtekjum fyrir íbúðir utanlands sem eru í eigu og búsetu heimilisfastra einstaklinga.

Skiptileigugeignir eru sérstakt mál hvað þetta varðar. Þar sem slík eign getur verið nýtt af heimilisföstum einstaklingum annarra landa á sama uppgjörstímabili virðist bein úthlutun til upprunals lands nánast ómöguleg. Mögulegt er að fá samanburðarhæfar niðurstöður með því að nota vænlegri aðferð. Fyrst er tilreiknuðum virðisauka gistiaðstöðu skiptileigu úthlutað á upprunaland þess fyrirtækis sem hefur eignarhaldið með höndum. Síðar er fyrirtækið sem hefur eignarhaldið með höndum beðið um að veita upplýsingar um upprunald, sem getur þá gegnt hlutverki dreifingarlykils.

#### 15. meginregla:

Samkvæmt ESA95 eru allar íbúðir efnahagssvæðis aðildarríkis hluti af vergri landsframleiðslu þess. Skrá skal hreinan rekstrarafgang, sem einstaklingar sem eru ekki heimilisfastir sem eigendur lóða og bygginga í viðkomandi landi móttaka, sem eignatekjur gagnvart öðrum löndum og skal því draga hana frá vergri landsframleiðslu við umskipti í verga þjóðarframleiðslu (og öfugt). Líta skal á hreinan rekstrarafgang sem hreinan rekstrarafgang frá raunhúsaleigu og húsaleiguígildi íbúða. Aðildarríki sem dregur eignatekjur af íbúðum í eigu íbúa í eigin íbúð sem er ekki búsettur ætti samtímis að bæta við eignatekjum fyrir íbúðir utanlands sem eru í eigin og búsetu heimilisfastra einstaklinga.

<sup>(8)</sup> Stj.í. EB L 58, 27.2.1998, bls. 1. Reglugerðinni var breytt með reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1882/2003.