

KOMMISJONSFORORDNING (EF) nr. 1722/2005

2009/EØS/34/32

av 20. oktober 2005

om prinsippene for beregning av boligjenester med hensyn til rådsforordning (EF, Euratom) nr. 1287/2003 om harmonisering av bruttonasjonalinntekta etter marknadsprisar(*)

KOMMISJONEN FOR DE EUROPEISKE FELLESKAP
HAR —

under henvisning til traktaten om opprettelse av Det europeiske fellesskap,

under henvisning til traktaten om opprettelse av Det europeiske atomenergifellesskap,

under henvisning til rådsforordning (EF, Euratom) nr. 1287/2003 av 15. juli 2003 om harmonisering av bruttonasjonalinntekta etter marknadsprisar (BNI-forordninga)⁽¹⁾, særlig artikkel 5 nr. 1, og

ut fra følgende betraktninger:

- 1) I henhold til artikkel 2 nr. 7 i rådsbeslutning 2000/597/EF, Euratom av 29. september 2000 om ordningen med Fellesskapets egne midler⁽²⁾ skal bruttonasjonalprodukt etter markedspriser (BNPmp) anses som bruttonasjonalinntekt etter markedspriser (BNImp) som fastsatt av Kommisjonen i samsvar med det europeiske nasjonalregnskapssystem (ENS). ENS av 1995 (ENS 95), som avløste to tidligere systemer fra henholdsvis 1970 og 1979, ble opprettet ved rådsforordning (EF) nr. 2223/96 av 25. juni 1996 om det europeiske nasjonal- og regionalregnskapssystem i Fellesskapet⁽³⁾, og ble nærmere beskrevet i vedlegget til forordningen. BNI, slik begrepet ble brukt i ENS 95, erstattet BNP som grunnlag for beregning av egne midler fra og med budsjettåret 2002.
- 2) Med henblikk på gjennomføringen av artikkel 1 i rådsdirektiv 89/130/EØF, Euratom om harmonisering av bruttonasjonalinntekt etter markedspriser⁽⁴⁾ er det fastsatt prinsipper for beregning av boligjenester i kommisjonsvedtak 95/309/EF, Euratom⁽⁵⁾. Med hensyn til artikkel 1 i forordning (EF, Euratom) nr. 1287/2003 bør det fastsettes tilsvarende prinsipper for BNI.
- 3) Tiltakene fastsatt i denne forordning er i samsvar med uttalelse fra BNI-komiteen nedsatt ved forordning (EF, Euratom) nr. 1287/2003 —

(*) Denne fellesskapsrettsakten, kunngjort i EUT L 276 av 21.10.2005, s. 5, er omhandlet i EØS-komiteens beslutning nr. 70/2006 av 2. juni 2006 om endring av EØS-avtalens vedlegg XXI (Statistikk), se EØS-tillegget til Den europeiske unions tidende nr. 44, 7.9.2006, s. 33.

⁽¹⁾ EUT L 181 av 19.7.2003, s. 1.

⁽²⁾ EFT L 253 av 7.10.2000, s. 42.

⁽³⁾ EFT L 310 av 30.11.1996, s. 1. Forordningen sist endret ved europaparlaments- og rådsforordning (EF) nr. 1267/2003 (EUT L 180 av 18.7.2003, s. 1).

⁽⁴⁾ EFT L 49 av 21.2.1989, s. 26. Direktivet endret ved europaparlaments- og rådsforordning (EF) nr. 1882/2003 (EUT L 284 av 31.10.2003, s. 1).

⁽⁵⁾ EFT L 186 av 5.8.1995, s. 59.

VEDTATT DENNE FORORDNING:

Artikkel 1

Ved gjennomføringen av forordning (EF, Euratom) nr. 1287/2003 får følgende prinsipper for beregning av boligjenester anvendelse.

Artikkel 2

1. Medlemsstatene skal bruke stratifiseringsmetoden basert på faktisk leie for å beregne produksjonen av boligjenester.

Medlemsstatene skal bruke analyser i tabellform eller statistiske metoder for å utlede betydelige stratifiseringskriterier.

2. Medlemsstatene skal bruke faktisk leie som betales for retten til å benytte en umøblert bolig i henhold til alle avtaler om privateide boliger, for å fastsette beregnet leie.

Leie for møblerte boliger kan også brukes dersom de nedsettes med et beløp tilsvarende betalingen for bruken av møblene.

I stater med et lite privat leiemarked kan leie i offentlig sektor økt med et passende beløp unntaksvis brukes for å utvide grunnlaget for beregnet leie.

Artikkel 3

1. Unntaksvis og i behørig begrunnede tilfeller kan medlemsstatene bruke andre objektive metoder, for eksempel brukerkostmetoden.

Det er ingen krav om å begrunne bruk av brukerkostmetoden til utarbeiding av produksjon av egne boliger, forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

a) utleide boliger i privat sektor må utgjøre høyst 10 % av boligmassen, og

b) forskjellen mellom leier som betales i privat sektor og andre leier, må være større enn en faktor på tre.

2. Innen tre år etter at denne forordning er vedtatt, skal BNI-komiteen gjennomgå brukerkostmetodens virkemåte.

Artikkel 4

Medlemsstater som bruker en framgangsmåte med basisår, skal ekstrapolere tallet for et gitt basisår ved hjelp av relevante indikatorer for mengde, pris og kvalitet.

Artikkel 5

Ytterligere og nærmere prinsipper for beregning av produksjon, produktinnsats og transaksjoner med utlandet når det gjelder bolig tjenester, finnes i vedlegget.

Artikkel 6

Denne forordning trer i kraft den 20. dag etter at den er kunngjort i *Den europeiske unions tidende*.

Denne forordning er bindende i alle deler og kommer direkte til anvendelse i alle medlemsstater.

Utferdiget i Brussel, 20. oktober 2005.

For Kommisjonen

Joaquín ALMUNIA

Medlem av Kommisjonen

VEDLEGG

Ved gjennomføringen av forordning (EF, Euratom) nr. 1287/2003 skal følgende bidra til å klargjøre prinsippene for beregning av produksjon, produktinnsats og transaksjoner med utlandet når det gjelder bolig tjenester.

1. PRODUKSJON AV BOLIG TJENESTER

1.1. Grunnleggende metoder

I nasjonalregnskaper er det enighet om at produksjonen av bolig tjenester ikke omfatter bare tjenester i forbindelse med leide boliger, men også tjenester i forbindelse med egne boliger. Med hensyn til verdsetting av produksjon av bolig tjenester er det fastsatt i det europeiske nasjonal- og regionalregnskapssystem (ENS 95) punkt 3.64 at

«produksjon av bolig tjenester av eier av egen bolig bør verdsettes til den anslåtte verdien av den leien⁽¹⁾ som en leietaker ville ha betalt for samme bolig, idet det tas hensyn til faktorer som beliggenhet, infrastruktur i nabolaget osv., i tillegg til størrelsen og kvaliteten på selve boligen».

I prinsippet kan flere metoder brukes for å beregne verdien av tjenester som produseres gjennom egne boliger:

- stratifiseringsmetoden basert på faktisk leie, som kombinerer opplysninger om boligmassen oppdelt i forskjellige strata, med opplysninger om faktisk leie som betales i hvert stratum,
- brukerkostmetoden, der det gjøres særskilte beregninger av produktinnsats, kapitalslit, næringskatter minus nærings subsidier samt netto driftsresultat. Produksjonen av bolig tjenester er summen av disse delene,
- egenrevaluingsmetoden, der eieren av egen bolig anmodes om å anslå en mulig leie for boligen,
- metoder med administrativ vurdering, der en mulig leie fastsettes av tredjemann, for eksempel av staten for skatte- og avgiftsformål.

Stratifiseringsmetoden basert på faktisk leie er den foretrukne metoden. Metoden kan også brukes til å beregne verdien av alle faktiske leier fra et utvalg av faktiske leier, og til å beregne verdien av bolig tjenester for boliger som leies ut gratis eller til en lav leie (se avsnitt 1.4.1 for nærmere opplysninger).

Brukerkostmetoden bør brukes bare under visse forhold og bare for de strata av boligmassen der opplysninger om faktisk leie mangler eller er statistisk upålitelige.

Egenrevaluingsmetoden bør ikke brukes fordi den har en svært subjektiv virkning på beregningen og kan skape betydelig usikkerhet om resultatene.

Metoder med administrativ vurdering kan gi skjeve resultater, særlig i forbindelse med skatt. Noen ganger kan det imidlertid for visse strata foreligge resultater fra objektive vurderingsmetoder. Disse resultatene kan brukes dersom det kan påvises at metoden er objektiv og at resultatene er sammenlignbare.

I stratifiseringsmetoden brukes opplysninger om faktisk leie for leide boliger til å beregne leieverdien for den samlede boligmassen. Dette kan tolkes som ekstrapolering basert på en metode der pris ganges med mengde. Boligmassen må stratifiseres for å oppnå en pålitelig beregning og ta hensyn til relative prisforskjeller på en riktig måte. Deretter anvendes gjennomsnittlig faktisk leie for hvert stratum på alle boliger i gjeldende stratum. Dersom de tilgjengelige opplysningene stammer fra utvalgsundersøkelser, gjelder ekstrapoleringen både en del av de leide boligene og alle egne boliger. Den detaljerte framgangsmåten for å fastsette en leie for hvert stratum gjennomføres vanligvis for et basisår og ekstrapoleres deretter til inneværende år.

Leien som i henhold til stratifiseringsmetoden skal anvendes på egne boliger, defineres som leien som betales på det private marked for retten til å bruke en umøblert bolig. Leie for umøblerte boliger fra alle avtaler på det private marked bør brukes for å fastsette beregnet leie. Leie på det private marked som ligger på et lavt nivå på grunn av offentlig regulering, bør også inngå i beregningen.

⁽¹⁾ Gjelder ikke denne språkversjon.

Dersom leietakeren har gitt opplysningene, kan det være nødvendig å korrigere den observerte leien ved å legge til eventuelle boligtilskudd som betales direkte til utleier. Dersom utvalget for de observerte leiene som beskrevet ovenfor, ikke er stort nok, kan også observerte leier for møblerte boliger brukes for beregningsformål, forutsatt at den justeres for møbeldelen. Unntaksvis kan også økt leie for offentlig eide boliger brukes. Lav leie for boliger utleid til slektninger eller lønnsstakere bør ikke brukes (se avsnitt 1.2.3 og 1.4.1 for nærmere opplysninger).

Stratifiseringsmetoden kan også brukes til ekstrapolering av alle leide boliger. Gjennomsnittisleie for beregning som nevnt over kan være uegnet for visse deler av leiemarkedet. For eksempel kan nedsatt leie for møblerte boliger eller økt leie for offentlig eide boliger være uegnet for de tilsvarende faktisk utleide boligene. Problemet kan løses ved å kombinere særskilte strata for faktisk utleide leide møblerte boliger eller boliger med bostøtte med relevante gjennomsnittisleier.

I prinsippet bør leien ikke omfatte utgifter til oppvarming, vann, strøm osv. Gir datakildene ingen mulighet for det, skal det være samsvar mellom leiene og produktinnsatsen (se avsnitt 2 for nærmere opplysninger).

Mangler det for visse strata av egne boliger opplysninger om en representativ faktisk leie, kan dette i de fleste tilfeller løses ved ekstrapolering eller regresjon.

Et alternativ til den vanlige stratifiseringsmetoden som bygger på ekstrapolering av gjennomsnittisleier i hvert stratum, er metoder for hedonisk regresjon. I korthet går slike metoder ut på å bruke utvalgsopplysningene for leide boliger til å fastsette en pris for hver enkelt boligegenskap (størrelse, beliggenhet, balkong osv.). Produksjonen beregnes ved å gange hver egenskap ved (et representativt utvalg av) boligmassen med den hedoniske prisen for gjeldende egenskap. Regresjonsmetoder gjør det mulig å ta hensyn til et større antall variabler og kan være svært effektive dersom det mangler observerte leier for enkelte strata.

Det løser naturligvis ikke problemet i ekstreme tilfeller når alle boliger er egne boliger eller når det ikke finnes et utviklet leiemarked. For en objektiv vurdering av slike tilfeller bør brukerkostmetoden brukes. Brukerkostmetoden bør brukes bare på egne boliger.

Nærmere opplysninger om brukerkostmetoden

Brukerkostmetoden bør brukes bare når stratifiseringsmetoden basert på faktisk leie ikke kan brukes fordi leiemarkedet ikke er representativt.

Ifølge sedvane anses dette å være tilfellet når følgende to vilkår er oppfylt: (1) Antall utleide boliger i privat sektor utgjør høyst 10 % av det samlede antall boliger, og (2) forskjellen mellom leier som betales i privat sektor, og andre leier, er større enn en faktor på tre. Selv om begge vilkårene er oppfylt, kan en stat likevel velge å bruke stratifiseringsmetoden, forutsatt at resultatene er av god nok kvalitet. Dersom bare ett eller ingen av vilkårene er oppfylt, bør stratifiseringsmetoden brukes, med mindre det kan påvises at brukerkostmetoden gir mer sammenlignbare resultater.

Etter brukerkostmetoden er produksjonen av boligjenester lik summen av produktinnsats, kapitalslit, næringskatter minus nærings subsidier samt netto driftsresultat. For egne boliger registreres det ingen arbeidskraftinnsats for arbeid som utføres av eiere⁽¹⁾. Erfaring viser at kapitalslit og netto driftsresultat er de to største postene, som hver og en utgjør 30-40 % av produksjonen.

Kapitalslit bør utregnes etter årgangsmetoden (PIM) eller andre godkjente metoder. Det bør foreligge en særskilt beregning for egne boliger.

Netto driftsresultat bør måles gjennom en fast årlig realavkastning på 2,5 % av nettoverdien av boligmassen av egne boliger i løpende priser (gjenanskaffelseskost). Realavkastningen på 2,5 % anvendes på verdien av boligmassen i løpende priser ettersom det allerede er tatt hensyn til stigningen i boligens løpende pris i forbindelse med PIM-metoden. Samme avkastning bør anvendes på verdien av grunnen de egne boligene ligger på.

Verdien av grunn i løpende priser kan være vanskelig å beregne årlig. Forholdet mellom grunnens verdi og bygningenes verdi i ulike strata kan beregnes på grunnlag av en analyse av sammensetningen av kostnadene for nye hus og tilhørende grunn.

⁽¹⁾ I teorien kan eiere av egen bolig hver for seg eller i fellesskap ha hushjelp uten å involvere andre statistiske enheter som boligselskaper eller tjenesteforetak. I slike tilfeller bør det etter brukerkostmetoden inngå et tillegg i produksjonen for avlønning av ansatte.

BNI-komiteen bør gjennomgå ovennevnte opplysninger om brukerkostmetoden på grunnlag av medlemsstatenes erfaringer innen tre år etter at denne kommisjonsforordningen ble vedtatt.

Prinsipp 1:

For å utarbeide produksjonen av bolig tjenester skal medlemsstatene bruke stratifiseringsmetoden basert på faktisk leie, enten gjennom direkte ekstrapolering eller økonometrisk regresjon. Når det gjelder egne boliger, brukes faktisk leie for tilsvarende leide boliger. I begrunnede tilfeller og unntaksvis, når opplysninger om faktisk leie mangler eller er statistisk upålitelige, kan andre objektive metoder brukes, f.eks. brukerkostmetoden. Ingen ytterligere begrunnelse kreves for å utarbeide produksjonen av egne boliger etter brukerkostmetoden, forutsatt at følgende to vilkår er oppfylt: Antall utleide boliger i privat sektor utgjør høyst 10 % av boligmassen, og forskjellen mellom leier som betales i privat sektor og andre leier, er større enn en faktor på tre.

1.2. Stratifisering av boligmassen

1.2.1. Faktorer som påvirker leienivået

Den første gruppen av variabler som påvirker leienivået, er boligens og bygningens egenskaper. For det første er boligens størrelse viktig, både når det gjelder areal og antall rom. Jo større bolig, jo høyere leie. Samtidig har leien per kvadratmeter en tendens til å synke jo større boligen er. For visse boligtyper (for eksempel hovedstadsleiligheter) kan imidlertid forholdet mellom pris per kvadratmeter og boligens størrelse beskrives med en U-formet kurve. En annen viktig faktor er utstyret i boligen. Det kan gjelde variabler som bad, balkong/terrasse, særskilt gulvbelegg eller veggkledning, peis, sentralvarme, klimaanlegg, spesialglass i vinduer og andre lyd- eller varmeisolerende tiltak, samt boligens planløsning. Med hensyn til bygningen kan visse forhold være av betydning, f.eks. om det finnes garasje, heis, svømmebasseng, takterrasse eller hage, eller boligens plassering i bygningen. Bygningstype (frittstående, rekkehus, leilighet), arkitektur, alder og antall boliger i bygningen kan også påvirke leien.

Den andre gruppen med variabler gjelder omgivelsene. Det er velkjent at leien vil variere mellom en bolig i en by og en tilsvarende, mer avsidesliggende bolig. Avstand til et forretningsområde eller landskapet (lavland, fjellområde) kan være av betydning. Faktorer i nabolaget, som utsikt, omkringliggende grøntområder, nærhet til transportmuligheter, butikker og skoler eller områdets rykte og sikkerhet pleier også å påvirke den faktiske leien.

En annen gruppe av variabler kan oppsummeres som sosioøkonomiske faktorer. I de fleste stater påvirkes for eksempel leien av offentlige reguleringer som leireguleringer eller tilskudd. Videre kan leien påvirkes av leieavtalens alder og type (midlertidig, permanent), antall beboere per bolig (bofellesskap), eierforhold (offentlig, boligselskap, privat, arbeidsgiver) og utleierens leiepolitikk.

Naturligvis kan mange andre variabler påvirke leien. Å samle inn opplysninger om alle ovennevnte faktorer vil imidlertid føre til for omfattende spørreskjemaer. Det bør derfor vurderes å bruke kapitalverdier ved stratifisering. Formålet med å bruke en boligs kapitalverdi er at den gjenspeiler alle boligens viktigste egenskaper. Kapitalverdien kan dermed anses som en implisitt stratifiseringsfaktor. En mulig løsning kan være å bruke forholdet mellom kapitalverdi og faktisk leie, særlig i de stater der antall leide boliger utgjør en liten andel av boligmassen. Forutsatt at forholdet er stabilt, kan metoden gjøre det mulig å fastsette leieverdien for boliger som inngår bare i sektoren for egne boliger. Bruk av kapitalverdier utelukker dessuten ikke bruk av «fysiske» stratifiseringskriterier, for de kan kombineres. I dette tilfellet antas det at kapitalverdiene gjenspeiler de manglende «fysiske» stratifiseringskriteriene. Kapitalverdiene som skal brukes ved beregningen av leie, skal i alle tilfeller være basert på en objektiv vurdering som er fastsatt for et ajourført referanseår.

I praksis varierer stratifiseringen fra en medlemsstat til en annen med hensyn til både antall strata og de nøyaktige definisjonskriteriene. Ved første øyekast kan dette virke problematisk, men visse grunnleggende kriterier, som boligens størrelse og (geografiske) plassering, brukes i så godt som alle stater. Dessuten vil betydningen av andre egenskaper variere fra en stat til en annen, og medlemsstatene har selv de beste forutsetninger for å fastsette hvilke kriterier som har betydning.

Prinsipp 2:

I forbindelse med stratifiseringen skal medlemsstatene bruke viktige egenskaper ved boligen. Det kan være egenskaper ved boligen eller bygningen, miljøfaktorer eller sosioøkonomiske faktorer. Videre kan ajourførte kapitalverdier brukes til stratifiseringen dersom de bygger på en objektiv vurdering.

1.2.2. *Utvelging av stratifiseringskriterier*

Gitt de mange egenskapene som påvirker en boligs leie, må de variablene som har størst betydning, undersøkes først. En metode for å finne betydelige variabler er å lage en analyse i tabellform av tilgjengelige statistiske opplysninger. For å sikre en objektiv vurdering bør det være hensiktsmessig å benytte variansen i faktisk leie innenfor ett stratum. Dette vil kunne oppmuntre til en bedre stratifisering ved at strata utvelges slik at variansen innenfor et stratum holdes på et minimum. Det anbefales derfor at variansen per stratum beregnes minst i de tilfeller der stratifiseringen påvirker nivåene både for faktisk leie og beregnet leie.

En mer sofistikert tilnærming består i å bruke avanserte statistiske metoder som (multipel) regresjonsanalyse. Metoden gjør det mulig å vurdere innflytelsen av de enkelte variablene, slik at variasjonen i leie kan knyttes til bestemte egenskaper. Kort sagt kan en variabls forklaringsverdi mengdebestemmes ved hjelp av korrelasjonskoeffisienten. Det er dermed mulig å rangere egenskapene etter hvor betydelige de er. Dette gjør det mulig å bestemme hvor stratifiseringen skal være mer detaljert. Gjennom å kombinere de viktigste variablene ved hjelp av multipel regresjonsanalyse framkommer deres samlede forklaringsverdi. Bruk av avanserte statistiske metoder for å velge viktige variabler anses som en virkningsfull måte å stratifisere boligmassen på. Regresjonsanalyse kan dessuten brukes direkte for å beregne leien, for eksempel i form av hedoniske modeller. Metoden er også et nyttig verktøy for å beregne gjennomsnittsleien for strata der det ikke finnes noen tilsvarende observasjoner i utleiesektoren (tomme strata).

En ytterligere fordel ved å velge stratifiseringskriterier på grunnlag av en avansert statistisk metode, er at det ikke blir nødvendig å ha samme kriterier for alle stater. For å få et sammenlignbart resultat holder det å rangere de viktigste kriteriene i hver stat og fastsette den nødvendige forklaringsverdien. Det er klart at en slik regresjonsanalyse i stor grad er avhengig av de tilgjengelige statistiske opplysninger. Selv i situasjoner med begrensede statistiske opplysninger kan det imidlertid oppmuntre til framtidige forbedringer.

Ettersom opplysninger om ulike variabler som påvirker leien, hovedsakelig avhenger av om det finnes grunnleggende statistiske opplysninger, kan muligheten for å bruke avanserte statistiske metoder for tiden være begrenset. En standardmetode er derfor anbefalt, det vil si at medlemsstatene bruker alle betydelige kriterier som kan utledes av analysene i tabellform. Som et minstekrav må størrelse, beliggenhet og minst én annen viktig egenskap ved en bolig brukes for å stratifisere boligmassen; stratifiseringen bør frambringe minst 30 felter. Fordelingen av boligmassen må være relevant og representativ for den samlede boligmassen. Det kan brukes en avansert statistisk metode til å fastsette de viktigste forklarende variablene for utvelging av strata.

Imidlertid vil en medlemsstat i praksis kanskje foretrekke å bruke færre variabler, eller andre variabler enn dem som er tilknyttet standardmetoden. Dette kan godtas dersom en (multipel) regresjonsanalyse viser en tilfredsstillende forklaringsverdi. For å sikre sammenlignbare resultater anbefales en korrelasjonskoeffisient på minst 70 %. Denne grenseverdien kan godtas dersom det dreier seg om et stort utvalg, der gratis leie, lav leie samt avvikende observasjoner er utelukket.

Prinsipp 3:

Medlemsstatene skal bruke analyser i tabellform eller statistiske metoder for å utlede betydelige stratifiseringskriterier. Som et minstekrav må størrelsen, beliggenheten og minst en annen viktig egenskap ved en bolig brukes. Minst 30 felter må frambringes, og det skal skilles mellom minst tre størrelsesklasser og to typer beliggenhet. Bruken av færre eller andre variabler kan godtas dersom det tidligere er vist at (den multiple) korrelasjonskoeffisienten når 70 %.

1.2.3. *Faktisk og beregnet leie*

Beregnet leie fastsettes på grunnlag av observert faktisk leie. For beregningsformål defineres leie som prisen som betales for retten til å benytte en umøblert bolig. For å være i samsvar med definisjonen må den observerte leien muligens justeres.

Utgifter til oppvarming, vann, strøm osv. bør ikke tas med i leien, selv om det i visse tilfeller kan være vanskelig i praksis å skille dem fra leien. Produksjonen av boligjenester bør angis i basispriser for å være i samsvar med verdsetningsreglene i ENS.

Med hensyn til observert leie har offentlig støtte sannsynligvis stor betydning. En husholdning kan for eksempel, i egenskap av forbruker, ha rett til offentlig støtte (f.eks. boligtilskudd), som av administrative grunner betales direkte til utleier. Den observerte leien kan i så fall variere avhengig av informasjonskilden. Dersom leietakeren har gitt opplysningene, kan det være nødvendig å korrigere den observerte leien ved å legge til eventuelle boligtilskudd igjen.

Ved bruk av faktisk leie for beregningsformål må dessuten flere grunnleggende spørsmål som påvirker harmoniseringen av dataene, avklares. Det første spørsmålet dreier seg om hvorvidt alle faktiske leier eller bare leier i henhold til nye avtaler, skal inngå i beregningen. Avhengig av formålet kan det framsettes ulike teoretiske argumenter til støtte for faktiske leier som betales i henhold til nye avtaler, avtaler som er underskrevet i boligens oppføringsår, eller «gjennomsnittsavtaler». Ved anvendelse av den alminnelige regelen, det vil si å bruke leien for tilsvarende boliger, virker det uakseptabelt å begrense beregningen til bare å omfatte leie i henhold til nye avtaler. Ettersom «gjennomsnitttleie» brukes i utleiesektoren, bør samme prinsipp anvendes på egne boliger. En annen løsning vil nok dessuten gi mange stater problemer med anvendelsen av stratifiseringsmetoden. Derfor bør gjennomsnittlig faktisk leie i henhold til alle avtaler brukes til å utregne beregnet leie. Dermed bør også leie på det private marked som ligger på et lavt nivå på grunn av offentlig regulering, inngå i beregningen av gjennomsnitttleie.

Det andre spørsmålet dreier seg om hvorvidt leie for offentlig eide boliger kan brukes for beregningsformål. Ettersom egne boliger for det meste er privateide, bør i prinsippet bare faktisk leie fra privat sektor brukes for beregningsformål. Dersom det ikke finnes mange nok observasjoner av faktisk leie for privateide boliger til å utgjøre et tilstrekkelig grunnlag for beregningen, kan unntaksvis leie for offentlig eide boliger brukes, forutsatt at de forhøyes på en slik måte at de kan brukes i stedet for leie i det private markedet.

Et annet spørsmål gjelder anvendelsen av leie for møblerte boliger med sikte på å utvide grunnlaget for beregnet leie. I prinsippet er grunnlaget for beregning av leie for egne boliger, leie for umøblerte boliger. Leie for møblerte boliger kan derfor ikke brukes direkte. For å unngå feilberegning av leienivået skal leien nedsettes med et beløp tilsvarende betalingen for bruken av møblene.

Prinsipp 4:

For beregningsformål menes med leie den leien som betales for retten til å benytte en umøblert bolig. Dersom leietakeren har gitt opplysningene, kan det være nødvendig å korrigere den observerte leien ved å legge til eventuelle boligtilskudd som av administrative grunner betales direkte til utleier. For å fastsette beregnet leie skal faktisk leie i henhold til alle avtaler for privateide umøblerte boliger brukes. Dersom det er nødvendig av statistiske grunner, kan unntaksvis leie for offentlig eide boliger brukes, dersom de forhøyes på en slik måte at de kan brukes i stedet for leie i det private markedet. På samme måte kan leie for møblerte boliger inngå i beregningsgrunnlaget etter at forskjellen i leie for møblerte og umøblerte boliger er trukket fra.

1.3. Kilder for beregning av basisåret og ekstrapoleringsmetoder

1.3.1. *Boligmasse*

Opplysningene om boligmassen er et viktig element i beregningen etter stratifiseringsmetoden. Opplysningene utgjør en referanseramme for ekstrapoleringen. I alminnelighet består boligmassen av alle bygninger eller deler av bygninger som brukes som boliger. Avsnittet om særlige problemer inneholder nærmere opplysninger om dette. De viktigste kildene som brukes ved kartlegging av boligmassen er bygningstillinger, administrative bygningsregistre eller folketellinger. Tallet for basisåret ajourføres deretter for å nå fram til tallet for inneværende år.

Med hensyn til boligmassen i basisåret synes bygningstillinger å være de mest uproblematisk og dekkende, særlig når de gjennomføres i forbindelse med en folketelling. Administrative bygningsregistre er i stor grad avhengig av rettslige framgangsmåter, som kan skape usikkerhet blant annet om hvorvidt utvidelser, forbedringer, ombygginger og rivinger av boliger er behørig registrert. Dersom opplysninger husholdningene gir i en folketelling danner grunnlag for beregning av boligmassen, kan det oppstå problemer fordi resultatene ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til sekundærboliger som ikke er bebodd på datoen for folketellingen.

Prinsipp 5:

For å beregne boligmassen i basisåret skal medlemsstatene til å begynne med bruke enten en bygningstilling, en folketelling eller et administrativt bygningsregister. En bygningstilling gir som regel det mest fullstendige resultatet, mens bruk av administrative bygningsregistre og folketellinger krever hyppige og grundige kontroller for at det skal oppnås uttømmende resultater.

1.3.2. *Faktisk leie*

Det andre viktige elementet ved beregningen av produksjon av boligjenester etter stratifiseringsmetoden, er den faktiske leien som betales i utleiesektoren. Opplysninger om faktisk leie i basisåret kan utledes fra en telling (f.eks. folketelling) eller fra en utvalgsundersøkelse, f.eks. en undersøkelse om husholdningsbudsjett eller en særlig leieundersøkelse. I det første tilfellet omfattes sannsynligvis alle faktiske leier, og beregningene påvirker bare nivået på beregnede leier. Når det gjelder utvalgsundersøkelser, påvirker beregningene nivået på både faktisk og beregnet leie. En telling gir naturligvis et bredt grunnlag for pålitelige opplysninger. Men undersøkelser om husholdningsbudsjett anses som regel også som relativt pålitelige, særlig med hensyn til grunnleggende nødvendighetsartikler. Frafall av ulik grad er imidlertid et alminnelig problem med denne typen undersøkelse. Dersom boligen anses som et luksusprodukt snarere enn en nødvendighet, vil det påvirke resultatene av beregningen på en uønsket måte, og slik påvirkning må nøytraliseres. Et annet problem i forbindelse med undersøkelser av husholdningsbudsjett, i hvert fall i noen stater, er at utvalgsstørrelsen er så liten at det kan begrense muligheten til å stratifisere leiene. I alle tilfeller bør tilgjengelige tilleggsilder anvendes i størst mulig utstrekning. Det kan for eksempel være tilfellet i stater der en stor del av boligene er i offentlig eie, og der eiendomsmeglerforetakene er regnskapspliktige. Som et løpende tiltak for å forbedre resultatene, bør alternative kilder, som særlige leieundersøkelser, undersøkes.

Prinsipp 6:

Medlemsstatene skal bruke de mest omfattende og pålitelige kilder for å utlede opplysninger om faktisk leie per stratum, for eksempel en folketelling eller en husholdningsundersøkelse. Alternative kilder bør vurderes for å bedre påliteligheten og dekkningen og særlig stratifiseringen.

1.3.3. *Ekstrapolering av resultater for basisåret*

Bare et fåtall medlemsstater har tilstrekkelige årlige opplysninger til hvert år å foreta nye fullstendige beregninger av produksjonen av egne boliger. De fleste stater bruker resultatene for et gitt år som standardverdi, som deretter ajourføres ved hjelp av indikatorer for å gi verdiene for inneværende år. Basisårets (samlede) resultat kan ajourføres ved hjelp av en kombinert indikator, eller ved at boligmassen og leien per stratum ekstrapoleres hver for seg. Selv om det i alminnelighet er naturlig å vente lignende resultater, kan strukturendringer, for eksempel forholdet mellom leide og egne boliger, skape forskjeller. Dessuten vil en særskilt beregning muliggjøre sannsynlighetskontroller.

Når det gjelder indikatorene, utledes mengdeindeksen for det meste fra produksjon innen byggesektoren. Prisindikatoren er derimot ofte basert på prisindeksen for betalt leie fra konsumprisindeksen. Dermed kan det oppstå skjevheter i de tilfeller der antakelsen om at beregnede leier følger samme bevegelser som samlede leier, ikke er berettiget, for eksempel på grunn av offentlige leiereguleringer. For ekstrapolering av beregnet leie bør det derfor brukes en prisindeks, på samme måte som for basisåret, som gjenspeiler utviklingen for utleieboliger i privat sektor. Det gjøres videre oppmerksom på at prisindeksene normalt ikke tar hensyn til prisstigninger som skyldes kvalitetsendringer. Prisindeksene må derfor suppleres med en kvalitetsindikator som gjenspeiler forbedringer.

Strukturendringers virkning på resultatene bør begrenses ved at ekstrapoleringsperioden begrenses. Tatt i betraktning hyppigheten av den relevante basisstatistikken bør det gjennomføres en referansemåling av boligmassen hvert tiende år, det vil si det vanlige intervallet for folketellinger. I tillegg bør det gjennomføres en referansemåling av prislelementet (leie per stratum) minst hvert femte år, det vil si den vanlige hyppigheten for undersøkelser om husholdningsbudsjett.

Prinsipp 7:

Dersom det ikke er mulig å gjennomføre en fullstendig vurdering av produksjonen av boligjenester hvert år, kan medlemsstatene ekstrapolere tallet for et gitt basisår ved hjelp av passende mengde-, pris- og kvalitetsindikatorer. Ekstrapoleringen av boligmassen og gjennomsnittsleien skal gjennomføres hver for seg for hvert stratum. Ved ekstrapoleringen skal det skilles mellom beregningene av faktisk og beregnet leie. Om nødvendig kan det brukes færre strata i ekstrapoleringen enn i beregningen av basisåret. For å ekstrapolere beregnet leie for egne boliger skal det i alminnelighet brukes en prisindeks som gjenspeiler private leier. Under alle omstendigheter skal intervallene for referansemålingen av boligmassen ikke overstige ti år, og for prislelementet skal intervallene ikke overstige fem år, ellers må det oppnås tilsvarende kvalitet med andre egnede metoder.

1.4. Særlige problemer

1.4.1. Boliger som leies ut gratis og til lav leie

Ved innsamling av opplysninger om faktisk leie blir det iblant observert nullverdier eller svært lave verdier. For boliger som leies ut gratis, fører dette til en merkelig situasjon der boligjeneren faktisk ytes, men uten (synlig) betaling. I slike tilfeller bør den observerte faktiske nullverdien korrigeres. En lignende løsning vil være logisk for boliger med lav leie.

I tillegg til offentlige inngrep kan det være andre grunner til at boliger leies ut gratis eller til lav leie. For eksempel kan en ansatt bo i en bolig som eies av arbeidsgiveren, til lav eller ingen leie. Dette kan gjelde alle typer ansatte, herunder portnere eller vakter. I slike tilfeller må den faktiske leien korrigeres, og differansen mellom faktisk og sammenlignbar leie vil bli behandlet som lønn i naturalier (se ENS 95 punkt 4.04-4.06). Boligene kan også bli utleid gratis eller til svært lav leie til slektninger eller venner. I så fall kan korrigeringen enkelt foretas ved å omklassifisere boligene fra leide boliger til egne boliger. En lignende korrigeringsgjøres i tilfeller der leietakere innbetaler et større beløp, det vil si en forskuddsbetaling av leie for et tidsrom som er lenger enn det normale.

Prinsipp 8:

Faktisk leie som observeres i forbindelse med boliger som leies ut gratis og til lav leie, skal korrigeres slik at hele boligjeneren medregnes. Verken gratis eller lav leie skal brukes ukorrigert til utregning av beregnet leie.

1.4.2. Ferieboliger

Ferieboliger omfatter alle typer fritidsboliger, som nærliggende sekundærhus som brukes i kortere perioder (helg) flere ganger i året og mer avsidesliggende ferieboliger som brukes i lengre perioder, men bare noen få ganger i året. Leide ferieboliger virker umiddelbart uproblematisk, siden produksjonen kan måles gjennom den faktisk betalte leien. Dersom faktisk leie betales på månedsbasis, kan ekstrapolering til hele året imidlertid medføre overvurdering, med mindre det tas hensyn til ytterligere opplysninger om den gjennomsnittlige botiden.

For å utregne beregnet leie for egne ferieboliger er det mest logisk å stratifisere eiendommene og anvende den relevante gjennomsnittlige leien per år for faktisk leide tilsvarende boliger. Den årlige leien gjenspeiler indirekte den gjennomsnittlige botiden. Dersom dette er vanskelig, er det mulig i stedet å samle inn opplysninger om ferieboliger i ett stratum og anvende den gjennomsnittlige årlige leien for faktisk leide ferieboliger på egne ferieboliger. Et tredje alternativ er å bruke den samlede årlige leien for alminnelige boliger i samme geografiske stratum når ferieboligene utgjør en svært liten del av boligmassen, eller når de ikke kan holdes atskilt fra andre boliger. Selv i forbindelse med mer avsidesliggende ferieboliger virker denne framgangsmåten rimelig, tatt i betraktning at de alltid står til rådighet for eieren og også vil bli benyttet gratis av vedkommendes venner og slektninger.

Prinsipp 9:

Ferieboliger omfatter alle typer fritidsboliger, som nærliggende sekundærhus og mer avsidesliggende ferieboliger. Produksjonen av ferieboliger bør helst beregnes ved hjelp av gjennomsnittlig årlig leie for lignende boliger. Den årlige leien gjenspeiler indirekte den gjennomsnittlige botiden. Selv om stratifisering er ønskelig, kan ferieboliger grupperes i ett stratum. Dersom ferieboliger utgjør en svært liten del av boligmassen, kan den samlede årlige leien for alminnelige boliger i samme geografiske stratum brukes. I begrunnede tilfeller og unntaksvis, når opplysninger om faktisk leie mangler eller er statistisk upålitelige for visse strata av ferieboliger, kan andre objektive metoder brukes, som brukerkostmetoden.

1.4.3. Boliger med deltidbruksrett

Deltidbruksrett innebærer at en eiendomsmegler selger retten til å oppholde seg i et bestemt tidsrom hvert år i en bestemt bolig i et turistområde, og forvalter denne eiendommen. Retten garanteres gjennom et eierbevis, som utstedes etter første betaling. Beviset kan selges til markedspris. Deretter forfaller periodiske betalinger som skal dekke administrasjonskostnader.

Det framgår av beskrivelsen at den første betalingen bør behandles som en investering, ettersom det utstedte eierbeviset minner om en aksje. Dette underbygges av at kjøperen i det minste i henhold til én medlemsstats lovgivning erverver en tinglig rett. Den første betalingen bør derfor tas med under immaterielle aktiva i nasjonalregnskaper. Det virker også logisk å anse bolig tjenesten med gratis leie som utbytte i naturalier betalt av eiendomsmegleren.

Problemet er at det i forbindelse med deltidsbruksretten faktisk ytes en tjeneste som ikke er inkludert i økonomiens produksjon. Logisk sett må dette korrigeres. Først og fremst innebærer forslaget om å se på den periodiske betalingen som en stedfortredende kostnad implisitt at det ikke skjer noen korreksjon av bolig tjenesten, ettersom den periodiske betalingen dekker en annen tjeneste, nemlig administrasjonskostnadene. I teorien vil det også være mulig å se på den første betalingen som en forskuddsbetaling for tjenesten som ytes, og fordele den over de relevante boperiodene. Bortsett fra de statistiske problemene med å gjennomføre modellen i praksis, synes den å være i strid med den juridiske virkeligheten ettersom det indirekte kan tolkes som at den første betalingen innebærer kjøp av en tjeneste og ikke erverv av en eiendel.

Det er også mulig å utlede en tilnærmet verdi fra årlig faktisk leie for lignende bolig tjenester (med kjøkken). Denne løsningen underbygges av at boliger med deltidsbruksrett ligger i turistområder der det også finnes vanlige leide ferieboliger. Ved problemer kan de to andre metodene som er foreslått for ferieboliger, også brukes for boliger med deltidsbruksrett. Den beregnede leien bør beregnes netto for å unngå dobbeltregning av avgifter som dekkes av den periodiske betalingen.

Prinsipp 10:

For boliger med deltidsbruksrett brukes samme framgangsmåte som for ferieboliger.

1.4.4. *Hybelboere*

I de fleste stater bor mange studenter på hybel. Ofte gjelder det også andre unge mennesker eller personer som pendler. Dersom hybelen er en del av en leid bolig, det vil si at den er framleid, synes situasjonen å være uproblematisk. Leien for hybelen kan anses som et bidrag til den egentlige leien, det vil si en overføring mellom husholdninger. Er hybelen derimot en del av en egen bolig, vil det være dobbeltregning å medregne både hybelleien og den beregnede leien for hele boligen. Den riktige løsningen vil antakelig være å anse hybelleien som betaling for den prosentandel av boligen som hybelboeren benytter, og å utregne beregnet leie for resten av boligen. Dette lar seg imidlertid ikke gjennomføre i praksis. I stedet kan leien ses på som en overføring som innebærer en deling av boligutgiftene. Dette vil ligne på det første tilfellet i og med at den faktiske hybelleien anses som et bidrag til den beregnede leien for hele boligen. Som følge av dette vil det være nødvendig å foreta en korreksjon dersom husholdningssektoren inndeles i grupper.

Et annet spørsmål er hvordan framleie av ulike rom skal behandles. I dette tilfellet foreslås det at uttrykket «hybelboer» brukes bare når eieren eller hovedleieren selv fortsetter å bo i boligen. Ellers bør framleie betraktes som en særskilt økonomisk virksomhet (boligtjeneste eller pensjonat).

Prinsipp 11:

Leie som betales for hybler i en bolig, skal anses som et bidrag til hovedleien så lenge eieren eller hovedleieren fortsatt benytter boligen.

1.4.5. *Tomme boliger*

For det første anses en utleid bolig alltid som bebodd, selv om leietakeren velger å bo et annet sted. For det andre gjenspeiler den årlige leien indirekte den gjennomsnittlige botiden, i likhet med den generelle løsningen som er valgt for ferieboliger og boliger med deltidsbruksrett. Problemet med tomme boliger er derfor begrenset til å gjelde bare ikke-utleide boliger som ikke brukes av eieren, det vil si boliger som er til salgs eller til leie. I slike tilfeller produseres det ingen bolig tjeneste og leien skal derfor settes til null.

Opplysningene som kreves for å avgjøre om en ikke-utleid bolig er tom eller ikke, kan baseres på eierens eller naboers erklæring. I mangel av slike opplysninger kan tilstedeværelsen av møbler anses som et tegn på at boligen er bebodd. Umøblerte boliger kan derimot anses som tomme, ettersom det er vanskelig å forestille seg at det produseres en boligjeneste. Tomme boliger bør også omfatte boliger som er tatt tilbake av eieren som følge av manglende betaling, eller som er tomme i en kort periode fordi utleieselskapet ikke umiddelbart finner en ny leietaker. Et grensetilfelle er en tom bolig som er fullt møblert og uten videre kan benyttes av eieren. Her kan det hevdes at det ikke produseres noen boligjeneste så lenge eieren ikke bor i boligen. Men ettersom tilfellet kan sidestilles med en utleid, tom bolig, virker det hensiktsmessig å registrere en leie. Møblerte egne boliger anses derfor i alminnelighet som bebodde.

Det kan påløpe kostnader også for en tom bolig, som løpende utgifter til vedlikehold, strøm, forsikringspremier, skatt osv. Utgiftene bør medregnes som produktinnsats, andre næringskatter osv. På samme måte som for et foretak som ikke produserer tjenester, kan dette føre til et negativt bruttoprodukt.

Prinsipp 12:

For en ikke-utleid bolig som er tilgjengelig for salg eller utleie, skal leien settes til null. En møblert egen bolig skal i alminnelighet behandles som en bebodd bolig.

1.4.6. Garasjer

Ettersom garasjer inngår i bruttoinvestering i fast realkapital, er det hensiktsmessig ikke bare å inkludere tjenester i form av utleide garasjer i økonomiens produksjon, men også utregne en beregnet produksjon for garasjer som brukes av eieren. I begge tilfeller anses garasjen som en bekvemmelighet på linje med boligens øvrige innredning og utstyr. Biloppstillingsplasser og parkeringsplasser bør også omfattes ettersom de med stor sannsynlighet har samme funksjon.

I ENS 95 lyder punkt 3.64: «For garasjer som ligger atskilt fra boligen, og som brukes av eieren for eget konsumformål i forbindelse med boligen, må det foretas en tilsvarende imputering. Ingen imputering foretas for garasjer som brukes av sine private eiere bare for å parkere nær arbeidsstedet.»

Vanligvis er det flere egne boliger enn leide boliger med garasje. For å registrere denne strukturforskjellen på riktig måte, virker det mest hensiktsmessig å bruke forekomsten av en garasje som et stratifiseringskriterium.

Prinsipp 13:

Garasjer og parkeringsplasser for eget konsumformål produserer tjenester som skal inngå i boligjenester.

2. PRODUKTINNSATS

Det må være samsvar mellom produktinnsatsen og produksjonen. I samsvar med klassifikasjonen av individuelt konsum etter formål (COICOP) skal utgifter til oppvarming, vann, strøm osv. samt den største delen av vedlikeholdet og reparasjonene av boligen føres atskilt og dermed ikke medregnes i produksjonen av boligjenester.

I praksis kan det imidlertid være nødvendig å anse visse kostnader samt vedlikehold og reparasjoner som en del av utleietjenesten fordi de ikke kan skilles ut. BNI-nivået bør ikke påvirkes dersom en bruttoberegning gjennomføres konsekvent for produktinnsats og produksjon.

Med hensyn til reparasjoner og vedlikehold bør det skilles mellom tre kategorier. Forbedringer av eksisterende anleggsmidler som er langt mer omfattende enn alminnelig vedlikehold og reparasjon, anses som bruttoinvestering i fast realkapital (ENS 95 punkt 3.107).

Utgifter som eier av egen bolig har til innredning, vedlikehold og reparasjon av boligen, og som ikke vanligvis utføres av leiere, behandles som produktinnsats i produksjon av boligjenester (ENS 95 punkt 3.77).

Rengjøring, oppussing og vedlikehold av boligen i den grad disse aktivitetene også er vanlige for leietakere, skal ikke medregnes i produksjon (ENS 95 punkt 3.09). Utgifter i forbindelse med denne typen arbeid skal registreres direkte som husholdningenes konsum. Ifølge ENS 95 punkt 3.76 omfatter husholdningenes konsum materialer til mindre reparasjoner og innredning av boliger av en art som vanligvis utføres både av leiere og eiere.

Det betyr at for egne boliger bør produktinnsatsen omfatte samme type vanlig vedlikehold og reparasjon som normalt anses som utleiers produktinnsats for lignende leide boliger. Utgifter til reparasjoner og vedlikehold som vanligvis gjøres av leietakere og ikke av utleier, skal behandles som husholdningenes konsum både for leietakere og eiere av egen bolig.

Produktinnsats i form av vanlig vedlikehold og reparasjoner i egne boliger kan utledes fra direkte statistiske kilder, som undersøkelser av husholdningsbudsjett. Dersom forholdet mellom produktinnsats og produksjon for egne boliger er svært ulikt forholdet for utleiesektoren, bør årsakene til dette undersøkes. Dersom forskjellen skyldes kvalitetsforskjeller, for eksempel ulikt omfang av vanlig vedlikehold for ellers lignende boliger, bør de beregnede leiene justeres deretter.

Produktinnsats bør omfatte finansformidlingstjenester indirekte målt (FISIM) i samsvar med rådsforordning (EF) nr. 448/98⁽¹⁾. Dette omfatter husholdningenes produktinnsats i deres egenskap av boligeiere i forbindelse med boliglån.

Som nevnt i avsnitt 1.4.5 kan tomme boliger medføre produktinnsats. Generelt sett er det anbefalt å unngå dobbeltregning av produktinnsats med hensyn til boliger eid av arbeidsgiver.

Prinsipp 14:

Produktinnsats skal fastsettes i henhold til definisjonen av produksjon av boligjenester. I alminnelighet bør ingen av postene omfatte utgifter til oppvarming, vann, strøm osv. Dersom det av praktiske grunner er ønskelig med en annen framgangsmåte, kan dette aksepteres så lenge det ikke påvirker BNP og BNI.

3. TRANSAKSJONER MED UTLANDET

Ifølge ENS 95 (punkt 1.30 og 2.15) anses utenlandske enheter som eier grunn eller bygninger innenfor statens økonomiske territorium, som fiktive hjemmehørende enheter, men bare med hensyn til transaksjoner som berører denne grunnen eller disse bygningene.

Det innebærer at tjenesten som produseres gjennom en bolig som eies av en utenlandsk enhet, medregnes i den økonomiske produksjonen der boligen ligger. Egne boliger tilhørende utenlandske personer registreres som eksport av boligjenester, og det tilsvarende netto driftsresultat som primær inntekt betalt til utlandet (ENS 95 punkt 3.142 og 4.60).

Når det gjelder hjemmehørende personer som eier boliger i utlandet, lyder ENS 95 punkt 3.64: «Leieverdien av egen bolig i utlandet, f.eks. feriebolig, skal ikke registreres som en del av innenlandsk produksjon, men som import av tjenester og tilsvarende netto driftsresultat som primær inntekt fra utlandet.»

I alminnelighet oppstår det få problemer dersom eiendommen som eies av en utenlandsk person, faktisk leies ut til en hjemmehørende person, ettersom det vil bli registrert en pengestrøm som vil inngå i betalingsbalansen. Boliger som eies og bebos av utenlandske borgere, må registreres for seg. Nasjonaliteten til en eier av egen bolig er ikke nok til å skille en hjemmehørende person fra en utenlandsk person. Ferieboliger eid av utenlandske borgere utgjør sannsynligvis den største delen av denne gruppen, og det ville være nyttig dersom de berørte medlemsstatene kunne bli enige om antallet utenlandske eiere seg imellom. Det er imidlertid en generell mangel på opplysninger om utenlandske boligeiere. Det finnes enda færre opplysninger om hjemmehørende personer som eier feriebolig i utlandet. For å unngå manglende konsekvens bør en medlemsstat som trekker fra en primær inntekt for boliger bebodd av utenlandske eiere, også legge til en primær inntekt for boliger i utlandet som eies og bebos av hjemmehørende personer.

I den forbindelse er boliger med deltidsbruksrett et særlig problem. Ettersom en slik bolig for en og samme regnskapsperiode kan bebos av personer som er hjemmehørende i ulike stater, virker det nær sagt umulig å foreta en direkte tilknytning til opprinnelsesstaten. Sammenlignbare resultater kan oppnås med en framgangsmåte som lettere lar seg gjennomføre i praksis. Først blir (den beregnede) verdien som genereres av boliger med deltidsbruksrett, tilknyttet eierenhetens opprinnelsesstat. Deretter kan opplysninger om eierne av deltidsbruksretten innhentes fra eierenheten og brukes som en fordelingsnøkkel.

Prinsipp 15:

Ifølge ENS 95 bidrar alle boliger på en medlemsstats økonomiske territorium til statens BNP. Det netto driftsresultat som utenlandske eiere får fra grunn og bygninger i den staten, skal anses som formuesinntekt til utlandet og derfor trekkes fra BNP ved omregningen til BNI (og omvendt). Med netto driftsresultat menes i denne sammenheng netto driftsresultat fra faktisk og beregnet leie av boliger. En medlemsstat som trekker fra formuesinntekt for boliger bebodd av utenlandske eiere, bør samtidig legge til formuesinntekt for boliger i utlandet som eies og bebos av hjemmehørende personer.

⁽¹⁾ EFT L 58 av 27.2.1998, s. 1. Forordningen sist endret ved europaparlaments- og rådsforordning (EF) nr. 1882/2003.