

KOMMISSIONEN

KOMMISSIONENS BESLUTNING

af 18. juli 1995

om specificering af principperne for opgørelse af bolig tjenester i forbindelse med gennemførelse af bestemmelserne i artikel 1 i Rådets direktiv 89/130/EØF, Euratom

(Tekst af betydning for EØS)

(95/309/EF, Euratom)

KOMMISSIONEN FOR DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABER HAR —

under henvisning til traktaten om oprettelse af Det Europæiske Fællesskab,

under henvisning til traktaten om oprettelse af Det Europæiske Atomenergifællesskab,

under henvisning til Rådets direktiv 89/130/EØF, Euratom af 13. februar 1989 om harmonisering af fastlæggelsen af bruttonationalindkomsten i markedspriser⁽¹⁾, særlig artikel 1, og

ud fra følgende betragtninger:

Med henblik på fastlæggelse af bruttonationalindkomsten i markedspriser (BNImp) i henhold til artikel 1 i direktiv 89/130/EØF, Euratom, er det nødvendigt at præcisere principperne for opgørelse af bolig tjenester som anvendt i det europæiske nationalregnskabssystem;

foranstaltningerne, som er indeholdt i denne beslutning er i overensstemmelse med udtalelsen fra det udvalg, som er nedsat i medfør af artikel 6 i direktiv 89/130/EØF, Euratom —

VEDTAGET FØLGENDE BESLUTNING:

Artikel 1

Med henblik på gennemførelse af bestemmelserne i artikel 1 i direktiv 89/130/EØF, Euratom, anvendes følgende principper for opgørelse af bolig tjenester:

- a) til opgørelse af produktionen af bolig tjenester anvender medlemsstaterne stratifikationsmetoden baseret på faktiske huslejebetalinger
- b) medlemsstaterne anvender analyser i tabelform eller statistiske metoder til fastsættelse af relevante stratifikationskriterier

- c) ved den faktiske husleje forstås den leje, som beregnes for retten til at benytte en umøbleret bolig
- d) imputeret husleje opgøres ud fra oplysninger om faktiske lejebetalinger fra alle lejekontrakter for privatejede boliger
- e) i lande, hvor private udlejningsboliger er en lille sektor, kan huslejeniveauet beregnes ud fra forhøjede huslejer i den offentlige sektor eller i enkeltstående, velbegrundede tilfælde ved at anvende andre objektive metoder, f.eks. metoden baseret på brugeromkostningerne
- f) huslejer for møblerede boliger kan på tilsvarende måde anvendes til at udvide beregningsgrundlaget for imputerede huslejer, hvis de nedsættes med det beløb, som svarer til betalingen for benyttelse af møblerne
- g) medlemsstaterne kan ekstrapolere et tal fra et givet basisår ved hjælp af relevante mængde-, pris- og kvalitetsindikatorer.

Principperne for opgørelse af bolig tjenester er specificeret i nærværende bilag.

Artikel 2

Opgørelse af bolig tjenester i overensstemmelse med principperne i bilaget for årene fra og med 1988 indsendes til Kommissionen (Eurostat) senest den 30. september 1996.

Artikel 3

Denne beslutning er rettet til medlemsstaterne.

Udfærdiget i Bruxelles, den 18. juli 1995.

På Kommissionens vegne

Yves-Thibault DE SILGUY

Medlem af Kommissionen

⁽¹⁾ EFT nr. L 49 af 21. 2. 1989, s. 26.

BILAG

Med henblik på gennemførelse af bestemmelserne i artikel 1 i direktiv 89/130/EØF, Euratom har følgende punkter til formål at præcisere principperne for opgørelse af produktionen, forbrug af rå- og hjælpestoffer og transaktioner med udlandet i forbindelse med bolig tjenester.

1. PRODUKTION AF BOLIG TJENESTER

1.1 Basismetode

Produktionen af bolig tjenester har man i nationalregnskaberne vedtaget at opgøre både på grundlag af udlejningsboliger og ejerboliger. Med hensyn til værdiansættelse af produktionen af bolig tjenester fremgår det af det europæiske nationalregnskabssystem (ENS) i asnit 315 i, at »værdien af bolig benyttelsen måles ved lejeværdien, hvis boligen udlejes eller ved lejeværdien i tilsvarende boliger, hvis der beboes af deres ejere«. Den største vanskelighed ved at anvende dette princip ligger i fortolkningen af »tilsvarende« i forbindelse med ejerboliger. I praksis anvendes to forskellige metoder for at gøre denne regel praktisk anvendelig⁽¹⁾. De fleste lande anvender stratifikationsmetoden, som består i at kombinere den samlede boligmasse opdelt i forskellige strata med oplysninger om faktiske huslejer, der er betalt i hvert stratum. Andre lande anvender selvangivelsesmetoden for ejerboliger, således at boligejerne anmodes om at anslå en potentiel leje for deres ejendom.

Anvendelsen af forskellige fremgangsmåder skyldes til dels, at det procentvise antal ejerboliger i medlemsstaterne varierer mellem 42 % og 77 %. I de lande, hvor ejerboliger er fremherskende, kan det under visse omstændigheder være vanskeligt at få oplysninger om den faktiske husleje for tilsvarende boliger, som det kræves i stratifikationsmetoden. Paradoksalt nok bør det dog i denne forbindelse understreges, at nogle lande, hvor ejerboligerne udgør en meget stor andel, rent faktisk anvender stratifikationsmetoden. Paradoksalt nok bør det dog i denne forbindelse understreges, at nogle lande, hvor ejerboligerne udgør en meget stor andel, rent faktisk anvender stratifikationsmetoden. På den anden side er det største problem i forbindelse med selvangivelsesmetoden, at den har en meget subjektiv indflydelse på opgørelsen. Dette fører til betydelig usikkerhed på grund af over- eller undervurderinger (hvilket afhænger af de nærmere omstændigheder), hvilket vil øge fejlmargenen på BNI-opgørelsen i takt med ejerboligernes voksende andel. Hertil kommer, at det ikke synes muligt at opnå en stabil fejlmargen over tiden på grund af varierende omstændigheder.

Da selvangivelsesmetoden indeholder et stærkt subjektivt element, forekommer det ud fra et statistisk synspunkt rimeligt at anbefale stratifikationsmetoden. Kort beskrevet anvendes ved stratifikationsmetoden oplysninger om faktisk husleje fra udlejningsboliger med henblik på opgørelse af lejeværdien for den samlede boligmasse. Dette kan betragtes som en opregningsmetode, som er baseret på en mængde-pris-fremgangsmåde. Det er nødvendigt at foretage en stratificering af boligmassen for at opnå en mere pålidelig opgørelse og tage behørigt hensyn til relative prisforskelle. Eftersom huslejens størrelse afhænger af boligens karakteristika, forekommer det nødvendigt at tage denne faktor i betragtning. Derefter anvendes den gennemsnitlige leje per stratum på antallet af boliger i dette stratum. Hvis de disponible oplysninger hidrører fra stikprøveundersøgelser, vedrører opregningen både en del af udlejningsboligerne og alle ejerboliger. Den detaljerede procedure til bestemmelse af huslejen per stratum foretages almindeligvis for et basisår, og dette resultat ekstrapoleres herefter til løbende år.

Problemerne med denne metode, fordi der for visse strata af ejerboliger mangler oplysninger om faktisk leje, vil sandsynligvis i visse tilfælde kunne løses ved at anvende mere avancerede statistiske metoder, som f.eks. regressionsanalyser eller en udvidet version af »the Dutch points systems«. Naturligvis løser det ikke problemet, i det ekstreme tilfælde, hvor alle boliger er ejerboliger. Hvis man skal foretage en objektiv evaluering i et sådant tilfælde, kan brugeromkostningsmetoden anvendes. Kort beskrevet består metoden i at addere de relevante omkostninger, som f.eks. forbrug af rå- og hjælpestoffer og kapitalforbrug, hvortil kommer et tillæg for nettoestindkomsten herunder renter af prioritetsgæld. De nærmere retningslinjer for denne metode fastlægges af forvaltningskomitéen for BNI, når det bliver nødvendigt.

1. princip :

Til opgørelse af produktionen af bolig tjenester anvender medlemsstaterne stratifikationsmetoden baseret på faktiske huslejebetalinger enten ved direkte ekstrapolation eller ved hjælp af økonometrisk regression. For ejerboliger indebærer dette, at der anvendes oplysninger om faktisk leje for tilsvarende

⁽¹⁾ Indtil for nylig foretog man i én medlemsstat en objektiv værdiansættelse af den imputerede leje for ejerboliger, nemlig lejeværdien, som var en potentiel leje, som blev fastsat af skattemyndighederne.

udlejningsboliger. Såfremt oplysninger om faktisk husleje ikke foreligger eller er statistisk upålidelige for visse strata, kan der i enkeltstående, velbegrundede tilfælde anvendes objektive metoder, f.eks. brugeromkostningsmetoden.

1.2 Stratifikation af boligmassen

1.2.1 Faktorer, som har indflydelse på huslejens størrelse

Blandt variabler, som har indflydelse på den faktiske huslejes størrelse, er karakteristika vedrørende boligen og bygningen. For det første har boligens størrelse betydning, og det gælder både arealet og antallet af værelser. Jo større boligen er, desto højere vil den faktiske husleje være. Dog har lejen pr. m² tendens til at falde med boligens størrelse. En anden vigtig faktor er boligens faciliteter. Her kan nævnes variabler som badeværelse, altan/terrasse, specielle gulvbelægninger eller vægbeklædning, pejs, centralvarme, air-condition, specialglas i vinduerne og andre støj- eller varmeisolerende foranstaltninger, men også boligens indretning er relevant. Med hensyn til bygningen kan visse faciliteter have indflydelse, som f.eks. garage, elevator, svømmebassin, (tag)have eller også boligens placering i bygningen. Endvidere kan bygningens art (én-familiehus, rækkehus, lejlighed), arkitektur, alder eller antallet af boliger i en bygning også påvirke huslejen.

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

Hertil kommer en række andre variabler, som kan sammenfattes som socioøkonomiske faktorer. F.eks. influerer det offentliges restriktioner eller støtte på huslejerne i mange lande. Endvidere kan huslejen påvirkes af lejekontraktens alder og form (midlertidig, permanent), antallet af beboere pr. bolig (bofællesskab), ejerforhold (det offentlige, boligforening, privat, arbejdsgiver) eller ejerens husleje-politik.

Naturligvis kan mange andre variabler have indflydelse på huslejen, men hvis man skulle indsamle oplysninger om alle ovennævnte faktorer, ville spørgeskemaerne blive for omfattende. Derfor kan man overveje muligheden for at anvende en boligs kapitalværdi ved stratificeringen. Formålet med at anvende en boligs kapitalværdi er, at den afspejler boligens vigtigste karakteristika. Kapitalværdien kan derfor betragtes som en implicit stratifikationsfaktor. Anvendelsen af forholdstallet kapitalværdi/faktisk husleje må betragtes som en gennemførlig fremgangsmåde, især i de lande, hvor lejede boliger repræsenterer en mindre del af boligmassen. Hvis dette tal var stabilt, ville det ved hjælp af denne metode være muligt at bestemme lejeværdien af disse boliger, som kun optræder i forbindelse med ejerboliger. Hertil kommer, at kapitalværdien også kan kombineres med »fysiske« stratifikationskriterier. I dette tilfælde formodes kapitalværdien at afspejle de manglende »fysiske« stratifikationskriterier. Kapitalværdien, som skal anvendes ved huslejberegningen, skal baseres på et objektive vurderingsgrundlag, som er fastsat for et ajourført referenceår.

I praksis varierer stratifikationen fra den ene medlemsstat til den anden både med hensyn til antallet af strata og præcise definitionskræiter. Selv om det umiddelbart kunne se ud til at volde problemer, bør det understreges at visse fundamentale kriterier som størrelse og (geografisk) placering anvendes i næsten alle lande. Endvidere må man generelt acceptere, at andre karakteristika's egnethed vil variere fra det ene land til det andet, og at medlemsstaterne selv har de bedste forudsætninger for at fastlægge væsentlige kriterier. Dette kræver til gengæld, at der foretages en grundig basisanalyse af de faktiske huslejer, der anvendes til beregning af værdien for et stratum.

2. princip :

Med henblik på stratifikationen anvender medlemsstaterne vigtige oplysninger om boligerne. F.eks. karakteristika om boligen og bygningen, oplysninger om omgivelserne eller socioøkonomiske faktorer. Endvidere er det muligt at anvende tidssvarende kapitalværdier, hvis de er baseret på et objektive vurderingsgrundlag.

1.2.2 Udvalgelse af stratifikationskriterier

Stillet overfor de forskellige karakteristika, som influerer på en boligs husleje, må man først og fremmest fastslå, hvilke variabler, der har en signifikant indflydelse. En måde til at fastslå, hvilke variabler der er signifikante, er at foretage en analyse i tabelform af de foreliggende statistiske data. Denne metode anvendes formentlig i øjeblikket i de fleste medlemsstater. For at sikre et objektivi vurderingsgrundlag forekommer det hensigtsmæssigt at beregne variationerne i de faktiske huslejer inden for et stratum. Dette ville give incitament til mulige forbedringer i stratifikationen ved at vælge strata, som begrænser variationerne inden for et stratum til et minimum. Derfor anbefales det at beregne variationerne per stratum i hvert fald i de tilfælde, hvor stratifikationen influere på både den faktiske og imputerede husleje.

Anvendelse af avancerede statistiske metoder, som (multiple) regressionsanalyser, er en mere sofistikeret fremgangsmåde. En sådan teknik gør det muligt at vurdere, hvilken indflydelse de enkelte variabler har, således at variationen i huslejerne kan henføres til bestemte karakteristika. Sammenfattende kan det nævnes, at en variabels forklaringsværdi kan kvantificeres (ved hjælp af korrelationskoefficienten). Hertil kommer, at det er muligt at klassificere karakteristikaene efter deres betydning. Derved er det lettere at fastslå, hvor stratificeringen skal være mere detaljeret. Ved at kombinere de vigtigste variabler ved hjælp af multiple regressionsanalyser er det muligt at bestemme deres generelle forklaringsværdi. Anvendelsen af avancerede statistiske metoder til udvælgelse af vigtige variabler betragtes som en effektiv måde til stratificering af boligmassen. Yderligere forekommer sådanne metoder at være nyttige redskaber til estimering af den gennemsnitlige husleje i tilfælde, hvor der ikke findes tilsvarende observationer i den lejede boligmasse (tomme strata).

En yderligere fordel ved at vælge stratifikationskriterier ud fra avancerede statistiske metoder består i, at man derved undgår at fastsætte ensartede kriterier for alle lande. For at opnå sammenlignelige resultater er det tilstrækkeligt at opstille de vigtigste kriterier i hvert land i prioriteret rækkefølge og fastsætte det generelle niveau for forklaringsværdien. Det er klart, at en sådan regressionsanalyse i høj grad afhænger af de tilgængelige statistiske data. Såfremt omfanget af statistiske data er begrænset, kunne det imidlertid være et incitament til forbedringer i fremtiden.

Da oplysninger om de forskellige variabler, der influerer på huslejerne hovedsagelig afhænger af udviklingen af basisstatistikker, kan mulighederne for at anvende avancerede statistiske metoder på nuværende tidspunkt være begrænset. Derfor anbefales en standardmetode, dvs. medlemsstaterne anvender alle signifikante kriterier, som er opstillet på grundlag af analyser i tabelform. Som et minimum må man kræve, at størrelsen, beliggenheden og i det mindste en anden vigtig oplysning om en bolig skal anvendes ved stratificeringen af boligmassen. Ved stratificeringen skal der fremkomme mindst 30 celler. Opdelingen af boligmassen skal være relevant og repræsentativ for samtlige boliger. Der er mulighed for at anvende avancerede statistiske metoder til at bestemme de vigtige forklarende variabler til udvælgelse af strata.

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

3. princip:

Medlemsstaterne anvender analyser i tabelform eller statistiske metoder til fastsættelse af signifikante stratifikationskriterier. Som minimum kræves størrelse, beliggenhed og mindst en anden vigtig oplysning om en bolig. Endvidere kræves mindst 30 celler og mindst tre størrelsesklasser og to former for beliggenhed. Såfremt færre eller andre variabler anvendes, skal det forinden påvises, at den multiple korrelationskoefficient udgør mindst 70 %.

1.2.3 Faktisk og imputeret husleje

Almindeligvis defineres huslejen som prisen for retten til at benytte en møbleret bolig. Udgifter til varme, vand, elektricitet mv. medregnes derfor normalt ikke, selv om det undertiden kan være vanskeligt at skille dem ud i praksis. I overensstemmelse med værdiansættelsesreglerne i ENS medregnes faktureret merværdiafgift ikke i produktionen af boligjenester.

Med hensyn til faktisk husleje er offentlig støtte sandsynligvis af større betydning. F.eks. har en husholdning som forbruger ret til at modtage offentlige tilskud (f.eks. boligydelse), men som af administrative grunde betales direkte til ejeren. Afhængig af informationskilden kan den faktiske husleje variere. Hvis informationskilden er ejeren, kan det derfor være nødvendigt at korrigere den observerede faktiske husleje ved at lægge et eventuelt huslejetilskud til igen.

Anvender man den faktiske husleje til beregning af imputerede tal, kræver det afklaring af flere fundamentale spørgsmål, som har indvirkning på harmoniseringen af dataene. Det første spørgsmål drejer sig om, hvorvidt alle faktiske huslejer eller kun huslejer i forbindelse med nye kontrakter skal indgå i denne beregning. Afhængig af formålet kan der fremføres forskellige teoretiske argumenter til støtte for faktiske huslejer, der betales i forbindelse med nye kontrakter, kontrakter som er underskrevet i det år, boligen blev opført, eller »gennemsnitskontrakter«. Hvis man anvender den generelle regel, dvs. at man anvender huslejen for tilsvarende boliger, forekommer det ikke rimeligt at begrænse beregningsgrundlaget til husleje, i forbindelse med nye kontrakter. Da »gennemsnitshuslejer« anvendes i forbindelse med udlejningsboliger, bør det samme gælde for ejerboliger. Hertil kommer, at en anden løsning sandsynligvis vil give anledning til store problemer i mange lande ved anvendelse af stratifikationsmetoden. Konklusionen herpå er kort beskrevet, at man til beregning af imputeret husleje anvender den gennemsnitlige faktiske husleje for alle lejekontrakter.

Det andet spørgsmål drejer sig om, hvorvidt huslejer i den offentlige boligsektor kan anvendes til beregning af imputeret husleje. Hvis de foreliggende oplysninger om faktiske huslejer i den private boligsektor ikke er tilstrækkelige som beregningsgrundlag, kan huslejerne i den offentlige boligsektor undtagelsesvis anvendes, når der hertil lægges eventuelle subsidier, der kun betales til den offentlige boligsektor.

Et yderligere spørgsmål vedrører anvendelsen af husleje for møblerede boliger for at udvide grundlaget for beregning af imputerede huslejer. Normalt er grundlaget for beregning af den imputerede lejeværdi af ejerboliger lejen for umøblerede boliger. Derfor kan huslejer for møblerede boliger ikke anvendes direkte. For at sikre at det rigtige beregningsgrundlag anvendes, nedsættes huslejen med det beløb, som svarer til betalingen for benyttelse af møblerne.

4. princip:

Den faktiske husleje forstås som betaling for retten til at benytte en umøbleret bolig. Hvis oplysninger hidrører fra lejere, kan det derfor være nødvendigt at korrigere den observerede husleje ved hertil at lægge et eventuelt huslejetilskud, som af administrative grunde er betalt direkte til ejeren. Til beregning af imputerede huslejer anvendes faktiske huslejer i forbindelse med alle lejekontrakter for privatejede boliger. Hvis det af statistiske grunde er nødvendigt, kan huslejerne i den offentlige boligsektor undtagelsesvis anvendes, når der hertil lægges eventuelle subsidier, der kun betales til den offentlige boligsektor. På samme måde kan husleje for møblerede boliger indgå i grundlaget for beregningen af imputerede huslejer efter fradrag af forskellen mellem huslejen for henholdsvis møblerede og umøblerede boliger.

1.3. Datakilder til opgørelsen for basisåret og ekstrapolationsmetoder

1.3.1 Boligmassen

Et væsentligt element i beregningen i henhold til stratifikationsmetoden er oplysningerne om boligmassen. Disse oplysninger tjener samme referenceramme for ekstrapolationen. Kort beskrevet består boligmassen af alle bygninger eller dele heraf, som anvendes som boliger. Afsnittet om særlige problemer indeholder nærmere enkeltheder herom. De vigtigste datakilder i hele Fællesskabet til kortlægningen af boligmassen er bygningstællinger, administrative bygningsregistre eller folketællinger. I de fleste tilfælde opdateres tallet for basisåret for at nå frem til tallet i det løbende år.

Med hensyn til boligmassen i basisåret, forekommer bygningstællinger at være uproblematisk og dækkende, hvis de kombineres med en folketælling. Administrative bygningsregistre er i stor udstrækning knyttet til juridiske procedurer, som kan give anledning til usikkerhed om, hvorvidt f.eks. udvidelser, forbedringer, ombygninger og nedrivninger af bygninger er registreret behørigt.

Anvender man de oplysninger, som husholdningerne giver i en folketælling som grundlag for opgørelse af boligmassen, kan det volde problemer, eftersom resultaterne ikke i tilstrækkeligt omfang tilgodeser sekundære boliger, som ikke er beboet på tællingsdagen.

5. princip:

Til opgørelse af boligmassen i basisåret anvender medlemsstaterne enten en bygningstælling eller en folketælling eller et administrativt bygningsregister som udgangspunkt. Da bygningstællinger almindeligvis giver den bedste dækning, kræver anvendelsen af administrative bygningsregistre og folketællinger omfattende og grundig kontrol, for at de er udtømmende.

1.3.2. Faktisk husleje

Det andet grundelement ved beregningen af produktionen af boligjenester i henhold til stratifikationsmetoden er den faktiske husleje, der betales i udlejningssektoren. Oplysninger om den faktiske husleje i basisåret hidrører enten fra en tælling (f.eks. folketælling) eller fra en stikprøveundersøgelse, som f.eks. familiebudgetundersøgelser. I det første tilfælde er den faktiske husleje sandsynligvis dækket fuldt ud og beregningerne har kun indflydelse på størrelsen af den imputerede husleje. I forbindelse med familiebudgetundersøgelserne påvirker beregningerne både den faktiske og imputerede husleje. Det er klart, at en tælling giver et bredt grundlag for pålidelige data, men familiebudgetundersøgelserne betragtes normalt også som relativt pålidelige, især hvad angår de mest nødvendige varer. Varierede bortfald er imidlertid et generelt problem i forbindelse med den type undersøgelser. Hvis boligen betragtes som et luksusprodukt frem for et nødvendigt gode, ville dette problem få en uønsket indvirkning på resultatet af huslejberegningen, som bør neutraliseres. Et andet problem i forbindelse med familiebudgetundersøgelser er, at de i hvert fald i nogle lande er af begrænset omfang, som kan begrænse muligheden for at stratificere huslejerne. Under alle omstændigheder bør alle eksisterende supplerende kilder udnyttes i størst muligt omfang. Dette kan f.eks. være tilfælde i lande, hvor en stor del af boligområdet er under offentlig kontrol, og hvor boliganvisningskontorerne skal fremlægge regnskaber. Endvidere bør man med henblik på løbende at forbedre resultaterne undersøge mulighederne for at finde alternative kilder, som f.eks. specialiserede huslejeundersøgelser.

6. princip:

Medlemsstaterne udnytter de mest generelle og mest pålidelige kilder til at udlede oplysninger om faktisk husleje pr. stratum, f.eks. en folketælling eller en familiebudgetundersøgelse. Alternative kilder vurderes med henblik på at forbedre pålideligheden og dækningen og især stratificeringen.

1.3.3. Ekstrapolation af basisårsresultater

Kun få medlemsstater råder over tilstrækkelige årlige data til hvert år at foretage nye beregninger af ejerboligernes produktion. I de fleste lande anvendes resultaterne for et givet år som referencedata og opdateres herefter til estimering af tallet for det løbende år ved hjælp af indikatorer. I praksis synes der at være forskelle, da nogle lande opdaterer hele produktionen i basisåret ved hjælp af en kombineret indikator, mens andre separat ekstrapolerer boligmassen og huslejen pr. stratum. Selv om man kunne forvente ens resultater i almindelighed, kan der på grund af strukturelle ændringer, f.eks. forholdet mellem udlejningsboliger og ejerboliger forekomme forskelle. Endvidere ville en separat beregning gøre det muligt at foretage sandsynlighedskontrol.

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

Endelig forekommer det hensigtsmæssigt at begrænse strukturelle ændrings indvirkning på resultaterne ved at begrænse ekstrapolationsperioden. Under hensyntagen til periodiciteten for de relevante basisstatistikker forekommer det hensigtsmæssigt at fastsætte referencedataene for boligmassen hver tiende år, dvs. det normale interval mellem folketællinger. Endvidere bør referencedata for priselementen (husleje pr. stratum) fastsættes mindst hvert femte år, dvs. det sædvanlige interval mellem familiebudgetundersøgelserne.

7. Princip:

Hvis det ikke er muligt at foretage en komplet estimering af boligjenesterne hvert år, kan medlemsstaterne ekstrapolere tallet fra et givet basisår ved hjælp af passende kvantitets-, pris- og kvalitetsindikatorer. Ekstrapolationen af boligmassen og den gennemsnitlige husleje udføres separat for hvert stra-

tum. Ved ekstrapolationen skelnes der mellem beregninger vedrørende de faktiske huslejer og imputerede huslejer. Om nødvendigt kan der anvendes færre strata til ekstrapolationen end til basisårsberegningen. Til ekstrapolation af den imputerede husleje for ejerboliger i almindelighed anvendes et prisindeks, som afspejler huslejerne for den private sektor. Under alle omstændigheder må intervallerne for fastsættelse af referencedata for boligmassen ikke overstige ti år, og for priselementet bør denne periode ikke overstige fem år.

1.4 Særlige problemer

1.4.1 *Gratis og billige boliger*

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

Ud over det offentlige interventioner er der andre grunde til, at gratis eller billige boliger observeres. Et eksempel herpå er en ansat, som benytter en af arbejdsgiveren ejet bolig til nedsat husleje eller gratis. Dette kan omfatte alle former for ansatte, herunder husholdersker eller vagter. I dette tilfælde korrigeres den faktiske husleje, og forskellen mellem den faktiske husleje og huslejen for en tilsvarende bolig betragtes som løntillæg i form af ydelser (jf. ENS 1979, afsnit 408 j). En anden mulighed er, at boligerne udlejes gratis eller til en meget lav husleje til slægtninge eller venner. I dette tilfælde kan korrektionen foretages ved blot at omklassificere disse boliger fra udlejningsboliger til ejerboliger. Ligeledes forekommer det hensigtsmæssigt at foretage en korrektion i tilfælde af, at en lejer indbetaler et større beløb, dvs. hvis huslejen forudbetales for én periode, som er længere end en normal periode.

8. princip :

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

1.4.2 *Fritidsboliger*

Omfatter alle former for fritidsboliger som week-end-huse, der anvendes i korte perioder, mange gange i løbet af året eller egentlige ferieboliger, som ligger længere væk, og som anvendes i længere perioder, men kun få gange om året. Umiddelbart forekommer lejede fritidsboliger uproblematisk, da den faktiske husleje betragtes som målestok for produktionen. Hvis oplysningerne om faktiske huslejer er månedlige data, kan ekstrapolationen til hele året føre til overestimering, såfremt der ikke tages hensyn til yderligere oplysninger om den gennemsnitlige benyttelsesperiode.

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

Der er to opfattelser af, hvordan fritidsboliger klassificeres efter aktivitet. Enten henføres de til bolig-sektoren eller til hoteller/restauranter. På den ene side ser det ud til, at aktiviteterne i forbindelse med fritidsboliger henføres til hoteller eller restauranter, hvis man henholder sig til NACE-nomenklaturen. På den anden side kunne det være hensigtsmæssigt at samle alle beregninger af imputerede tal under et. Hvis den tredje løsning ovenfor anvendes, vil en sondring mellem fritidsboliger og andre boliger være vanskelig. Da dette spørgsmål imidlertid ud fra et BNI-synspunkt ikke forekommer at have højeste prioritet, vil det eventuelt kunne afgøres af andre ekspertgrupper.

9. princip :

Fritidsboliger omfatter alle former for fritidshuse, som f.eks. week-end-huse eller egentlige feriehuse, som ligger længere væk. Til opgørelse af fritidsboligers produktion er det bedst at anvende de årlige gennemsnitshuslejer for lignende faciliteter. Den årlige husleje afspejler implicit den gennemsnitlige benyttelsesperiode. Selv om en stratificering kan forekomme ønskelig, kan fritidsboliger samles i et stratum. Hvis fritidsboliger udgør en meget lille del af boligmassen, kan den årlige husleje for almindelige boliger i samme geografiske stratum anvendes. I enkeltstående, velbegrundede tilfælde, hvor oplysningerne om faktiske huslejer for visse strata ikke foreligger eller er statistik upålidelige, kan andre objektive metoder, f.eks. brugeromkostningsmetoden, anvendes.

1.4.3 Timeshare

For at gøre det lettere at finde en samlet løsning for behandlingen af timeshare-boliger, forekommer det hensigtsmæssigt at beskrive denne nye boligform i hovedtræk. Ved timeshare sælger en ejendomsmægler retten til at opholde sig en bestemt periode hvert år i en bestemt bolig beliggende i et turistområde, ligesom ejendomsmægleren tager sig af administrationen af boligen. Denne ret er sikret ved et ejerbevis, som udstedes efter betalingen af et engangsbeløb. Dette bevis kan handles til markedsprisen. Endvidere erlægges periodiske betalinger til dækning af administrationsomkostningerne.

Det fremgår heraf, at betalingen af engangsbeløbet betragtes som en investering, eftersom de udstedte bevis i mange henseender kan sidestilles med en aktie. Dette underbygges af, at køberen i en af medlemsstaternes lovgivning erhverver en reel rettighed. Derfor forekommer det hensigtsmæssigt at medregne dette beløb til immaterielle aktiver i nationalregnskabet. Yderligere forekommer det logisk at betragte den gratis boligjeneste som en ydelse i naturalier, der betales af ejendomsmægleren.

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

En anden mulighed består i at aflede en approksimation af årlige faktiske huslejer for lignende faciliteter. Denne løsning underbygges af, at timeshare-boliger er beliggende i turistområder sammen med faktisk udlejede ferielejligheder. Såfremt der er problemer forbundet hermed, kan de to andre metoder, der foreslås for fritidsboliger, også accepteres i forbindelse med timeshare-boliger. Den imputerede husleje beregnes netto for at undgå dobbeltregning af de omkostninger, som er omfattet af de periodiske betalinger. I alle tilfælde kræver beregningen af en imputeret husleje for timeshareboliger samtidig en tilpasning til indkomst- og udgiftsmetoden.

Med hensyn til brancheklassificering kan timeshare-boliger enten betragtes som en sekundær bolig (boligsektoren) eller som en slags hotelfacilitet. Det ser ud til, at timeshare-boliger har karakteristika, som kan henføres til både boligsektoren og hotel og restaurationsvirksomhed. Da dette spørgsmål ud fra et BNI-synspunkt ikke har højeste prioritet, kan det eventuelt afgøres af andre ekspertgrupper.

10. princip :

Med hensyn til timeshare-boliger anvendes samme fremgangsmåde som for fritidsboliger.

1.4.4 Værelsesudlejning

I de fleste lande bor mange studerende i lejede værelser. Dette gælder også andre unge mennesker eller folk, som har et arbejde, der indebærer rejseaktiviteter. Hvis værelset er en del af en udlejningsbolig, dvs. at det er fremlejet, synes der ikke at være større problemer. Værelseslejen kan betragtes som et bidrag til den egentlige husleje, dvs. en overførsel mellem husholdninger. Hvis værelset derimod er en del af en ejerbolig, vil det være dobbeltregning at medregne både værelseslejen og den imputerede leje for hele boligen. Den korrekte løsning vil sandsynligvis bestå i at betragte værelses-

lejen som betaling af den procentdel af boligen, som lejereren benytter og at beregne en husleje for den resterende del. Dette er imidlertid ikke praktisk gennemførligt. I stedet for kunne man betragte huslejen som en overførsel, der indebærer, at man deler boligens udgifter. Dette ville kunne sidestilles med det første tilfælde, for så vidt som den faktiske værelsesleje betragtes som et bidrag til den imputerede leje for hele boligen. Som følge heraf vil det være nødvendigt at foretage en korrektion, hvis husholdningssektoren opdeles i grupper.

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

11. princip:

Leje af værelser i en bolig betragtes som et bidrag til den egentlige husleje, så længe ejeren eller den egentlige lejer fortsat benytter boligen.

1.4.5 Tomme boliger

En udlejet bolig betragtes altid som benyttet, selv om lejereren vælger at bo et andet sted. I overensstemmelse med afsnit 315 i ENS 1979 betragtes huslejen som produktion. I lighed med den generelle løsning, der er vedtaget for fritidshuse og timeshare-boliger, afspejler den årlige husleje implicit den gennemsnitlige benyttelsesperiode. Tomme boliger er derfor et problem, der kan begrænses til ikke-udlejede boliger, som ikke benyttes af ejeren, dvs. som er ledige med henblik på salg eller udlejning. I sådanne tilfælde er der ikke ydet nogen boligtjeneste, hvorfor huslejen sættes til nul.

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

Endelig bør det bemærkes, at der stadig kan påløbe udgifter i forbindelse med en tom bolig, f. eks. løbende udgifter til vedligeholdelse, elektricitet, forsikring, skat mv. Disse udgifter betragtes som boligsektorens forbrug af rå- og hjælpestoffer. I lighed med et foretagende, som ikke producerer tjenester, kan dette føre til en negativ værditilvækst.

12. princip:

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

1.4.6 Garager

En række lande har fremført, at behandlingen af garager ikke er helt entydig i ENS 1979 (eller i SNA 1968), og det forekommer derfor hensigtsmæssigt at fremkomme med et forslag til afklaring af spørgsmålet. Man vil erindre, at medlemsstaterne ved besvarelsen af et tidligere spørgeskema enstemmigt gik ind for at medregne garager i produktionen af boligtjenester, hvis garagerne normalt er knyttet til boligen. Dette bør også omfatte parkeringspladser, eftersom de må formodes at have samme funktion.

En af forudsætningerne i ENS for at klassificere varige goder som faste bruttoinvesteringer er deres anvendelse i produktionen. Varige goder, som ikke anvendes til produktionsformål, f.eks. varige forbrugsgoder, registreres som endelige forbrugsudgifter. Omvendt betyder dette, at elementer, som indgår i de faste bruttoinvesteringer almindeligvis senere fører til produktion. Da garager er en del af de faste bruttoinvesteringer, forekommer det hensigtsmæssigt ikke blot at medregne de udlejede garagers tjenester i økonomiens produktion men også at beregne en imputeret produktion for ejerbenyttede garager. I begge tilfælde betragtes en garage som en bekvemmelighed ligesom boligens øvrige faciliteter.

I fodnoten til afsnit 315 j i ENS 1997 fremgår det imidlertid, at »værdien af den imputerede leje for ikke-beboelsesejendomme, der direkte anvendes af ejerenhederne, ikke er medtaget«. Derfor skal der kun beregnes en imputeret leje for ejerbenyttede garager, hvis de betragtes som beboelsesejendomme. I praksis forekommer der flere tilfælde. I det tilfælde er garagen en integreret del af beboelsesejendommen. I det tilfælde, hvor en fysisk adskillelse ikke er mulig, klassificeres hele bygningen som beboelsesejendom og en imputeret leje beregnes for de ejerbenyttede garager. I det andet tilfælde er der tale om en separat ejerbenyttet garage, og her kan man sondre mellem garager, der anvendes i forbindelse med boligen, og garager der anvendes til andre formål (parkering i nærheden af arbejdspladsen). I begge tilfælde vil garagen sandsynligvis blive klassificeret som en ikke-beboelsesejendom. I henhold til ovennævnte fodnote beregnes ingen imputeret leje for separate ejerbenyttede garager. Det bør i denne forbindelse understreges, at der almindeligvis er flere ejerboliger end udlejningsboliger med garage. For at registrere denne strukturforskel korrekt forekommer det mest hensigtsmæssigt at anvende tilstedeværelsen af en garage som et stratifikationskriterium.

13. princip :

Garager og parkeringspladser producerer tjenester, som medregnes i bolig tjenester, hvis de er integreret i boligen.

2. FORBURG AF RÅ- OG HJÆLPSTOFFER

Forbrug af rå- og hjælpestoffer i forbindelse med bolig tjenester er beskrevet mere detaljeret i ENS 1979 input-output metodebeskrivelsen. Ud fra et praktisk synspunkt synes problemerne at opstå i forbindelse med behandlingen af visse (fælles) udgifter samt reparationer og vedligeholdelse.

Med hensyn til visse udgifter fremgår det af ENS input-output metodebeskrivelsen ⁽¹⁾ at udgifter til varme, vand, elektricitet, fælles arealer, sikkerhed, elevatorer mv. ikke medregnes i forbruget af rå- og hjælpestoffer (og dermed produktionen). I praksis er der imidlertid mange lande, som medregner de udgifter, da de betragtes som en del af huslejen, ligesom de meget ofte ikke kan skilles ud. Det anbefales, at den gældende ENS-regel anvendes for at sikre, at udlejningsboliger og ejerboliger behandles ens og for at undgå dobbeltregning for ejere af egen bolig. På den anden side vil det ikke få indflydelse på BNI, hvis bruttoopgørelsen af forbruget af rå- og hjælpestoffer samt produktionen er konsistent.

Hvad angår reparationer og vedligeholdelse er ENS 1979 præcis, for så vidt som større reparationer, der defineres som reparationer, der forbedrer eller forlænger dens levetid, samt bygninger, betragtes som investeringer. Med hensyn til løbende reparationer fremgår det af ENS input-output metodebeskrivelsen, at udgifterne hertil medregnes i forbruget af rå- og hjælpestoffer, når udgifterne betales af ejeren, uanset om boligen udlejes eller benyttes af ejeren selv. Hvis disse udgifter imidlertid betales af lejer af en sådan bolig, registreres de direkte som husholdningernes endelige forbrugsudgifter. Dette indebærer implicit, at en ejerboligs forbrug af rå- og hjælpestoffer vil være lidt større end for en udlejningsbolig, eftersom der heri er medregnet de udgifter, der betragtes som lejernes reparationer i sidstnævnte tilfælde. Det ser ud til, at nogle få lande fraviger denne regel, idet de efter at have opgjort produktionen i markedspriser også medregner de af lejerne betalte reparationer i boligernes produktion og forbrug af rå- og hjælpestoffer og herefter kanaliserer reparationsudgifterne gennem produktionen og videre til det endelige forbrug. Dette kan accepteres, hvis det ikke får indflydelse på BNI.

Ud over spørgsmålet, der blev rejst i forbindelse med tomme boliger, understreges det, at man bør undgå dobbeltregning af forbrug af rå- og hjælpestoffer i forbindelse med boliger, der ejes af arbejdsgiveren.

14. princip :

Forbrug af rå- og hjælpestoffer i forbindelse med bolig tjenester opgøres i overensstemmelse med definitionen af produktionen. Almindeligvis bør de to elementer ikke omfatte udgifter til varme, vand, elektricitet mv. Hvis man af praktiske grunde ønsker en anden fremgangsmåde, kan dette accepteres, når blot det ikke får indflydelse på BNI og BNI.

⁽¹⁾ Jf. De Europæiske Fællesskabers Statistiske Kontor, »Community Methodology for Input-Output Tables 1965« (foreligger kun på fransk og tysk).

3. TRANSAKTIONER MED UDLANDET

I henhold til reglerne i ENS 1979 (afsnit 211 og 214) betragtes ikke-hjemmehørende enheder som fiktiv hjemmehørende enheder i deres egenskab af ejere af jord og eksisterende bygninger på landets økonomiske område, men kun hvad angår deres transaktioner som ejere af jord og eksisterende bygninger. Dette betyder, at den tjeneste, der produceres i forbindelse med en bolig, der ejes af en ikke-hjemmehørende, medregnes i produktionen i det land, hvor boligen er beliggende. Teoretisk korrigeres dette imidlertid ved overgangen fra BNP til BNI i forbindelse med erhvervs- og formueindkomster (R 40). Det bekræftes i afsnit 430 b i ENS 1979, at dette element indeholder nettotolejen, som hjemmehørende modtager som ejere af jord og bygninger i den øvrige verden og omvendt. Det repræsenterer den faktiske rente på den hjemmehørende enheds fordring over for sig selv i dennes egenskab af fiktiv hjemmehørende enhed i den øvrige verden.

Almindeligvis giver det ikke anledning til større problemer, hvis ejendommen, der ejes af en ikke-hjemmehørende, faktisk udlejes til en hjemmehørende, eftersom der kan observeres en pengestrøm, som vil blive registreret på betalingsbalancen. Situationen er imidlertid en lidt anden, når der er tale om ejere af egne boliger, eftersom der sandsynligvis ikke vil kunne observeres en tilsvarende pengestrøm. En mulig løsning kan bestå i at fastslå, at når en hjemmehørende ejer og benytter en bolig i udlandet, betragtes han i realiteten som hjemmehørende i det land, hvor boligen er beliggende. Denne løsning vil muligvis ikke være gunstig for lande, hvor en lang række boliger, som f.eks. fritidsboliger, benyttes af ikke-hjemmehørende. En anden mulig løsning består i at foretage en korrektion i posten transaktioner i nettotoleje med den øvrige verden for så vidt angår ejerboliger. Dette kræver, at der opstilles en krydstabel over boliger, der ejes og benyttes af udenlandske hjemmehørende, hvilket samtidig viser, at en persons nationalitet alene ikke er tilstrækkelig til at skelne en hjemmehørende fra en ikke-hjemmehørende. Endvidere forekommer det hensigtsmæssigt at indgå en aftale om en krydstabel mellem de pågældende medlemsstater. Et generelt problem er imidlertid, at den statistiske dækning på dette område er mangelfuld. Selv om fritidsboliger, der ejes af udenlandske hjemmehørende har størst betydning i denne forbindelse, var alle medlemsstater enige om, at sådanne oplysninger ikke foreligger på nuværende tidspunkt.

Timeshare-boliger er i denne forbindelse et særligt problem. Da en sådan bolig kan være benyttet af hjemmehørende i forskellige lande i løbet af samme regnskabsperiode, forekommer det næsten umuligt at foretage en direkte henførsel til oprindelseslandet. Sammenlignelige resultater kan altid opnås ved en mere praktisk gennemførlig fremgangsmåde. Først henføres værditilvæksten (den imputerede værdi), som timeshare-boligerne producerer til ejerenhedens oprindelsesland. Senere kan ejerenheden eventuelt anmodes om at foretage en fordeling af timeshare-ejerne efter oprindelsesland, der kan anvendes som en fordelingsnøgle.

15. princip :

I henhold til ENS 1979 bidrager alle boliger beliggende inden for en medlemsstats økonomiske område til dens BNP. Nettotolejen, som ikke-hjemmehørende modtager som ejere af jord og bygninger i det pågældende land, registreres som formueindkomst til den øvrige verden og skal derfor fratrækkes BNP fra overgangen til BNI (og omvendt). Ved »nettotoleje« skal forstås nettorestindkomsten fra faktiske og imputerede huslejer. Hvis man skal medregne ejerboliger, der ejes af ikke-hjemmehørende, forudsætter det udveksling af oplysninger mellem medlemsstaterne. Eurostat forestår koordineringen af disse oplysninger, specielt med hensyn til udarbejdelse af en krydstabel over disse boliger fordelt efter udenlandske hjemmehørende.