Kamerun / Maanomistus, omistusoikeuden siirto, maa-asioihin liittyvät asiakirjat

Cameroon / Land rights, transfer of land ownership, documents related to land

**Kysymykset**

 **1. Millä tavalla Kamerunissa tehdään omistusoikeuden siirto maa-alueen kaupoissa? Kuka pystyy tekemään omistusoikeuden siirron maa-alueen kaupoissa?

2. Minkälainen selvitys maa-alueen omistusoikeuden siirrosta on saatavilla? Minkälainen selvitys maa-alueen omistuksesta ennen myyntiä tai myynnin jälkeen on saatavilla? Millaisia ovat omistusoikeutta tai omistusoikeuden siirtoa koskevat asiakirjat?**

***Questions***

*1. How is the transfer of ownership in land transactions carried out in Cameroon? Who can make a transfer of ownership in land transactions?
2. What kind of document is available of a transfer of ownership of a land? What kind of statement of land ownership is available before or after the sale? What are the documents relating to ownership or transfer of ownership?*

1. **Millä tavalla Kamerunissa tehdään omistusoikeuden siirto maa-alueen kaupoissa? Kuka pystyy tekemään omistusoikeuden siirron maa-alueen kaupoissa?**

Kamerun viralliset kielet ovat ranska ja englanti.[[1]](#footnote-1) Tästä syystä tässä kyselyvastauksessa on tuotu esiin lakitekstiä ja termejä sekä ranskaksi että englanniksi. Kamerun jakautuu 10 maakuntaan,[[2]](#footnote-2) ja Kamerunin lounainen osa (Sud-Ouestin ja Nord-Ouestin maakunnat) kuuluu englanninkieliseen ns. anglofonialueeseen.[[3]](#footnote-3)

Ennen siirtomaa-aikaa Kamerunissa maat olivat yksinonomaan tapaoikeuden alaisia. Tätä tapaoikeutta noudatetaan edelleen useimmilla maaseutualueilla, vaikka (formaali kirjoitettu) laki ei tunnusta sitä. Tapaoikeus ulottuu maankäytön hallintaan, perintöasioihin, metsätalouteen, metsästykseen ja maatalouteen.[[4]](#footnote-4)

Vuonna 1974 otettiin käyttöön maa-asioita säätelevät lait: *Ordinance No. 74-1* (*Ordonnance n° 74-1),* jossa määrätään maanomistuksesta (jatkossa tässä kyselyvastauksessa ”maanomistuslaki”); *Ordinance No. 74-2* (*Ordonnance n° 74-2)*, jossa määrätään valtion maista ja *Ordinance No. 74-3 (*(*Ordonnance n° 74-3)*, jossa määrätään pakkolunastamisesta julkisiin tarkoituksiin.[[5]](#footnote-5) Maanomistuslaissa eritellään kolme erilaista maa-alueluokkaa: **julkinen maa**, joka on valtion hallussa kansalaisten hyväksi; **yksityinen maa** ja **kansallinen maa** (ransk*. domaine national,* engl. *national land*).[[6]](#footnote-6)

Tässä kyselyvastauksessa ei käsitellä julkista maata, kansallista maata käsitellään vain lyhyesti ja yksityistä maata tarkemmin. Tässä kyselyvastauksessa ei myöskään käsitellä metsämaita. Vuonna 1994 säädettiin metsälaki (*Loi forestière de 1994, Law No 94/01 of 20.1.1994[[7]](#footnote-7)*), jonka tavoitteena oli hajauttaa ja vahvistaa yhteisömetsien hoitoa metsien hävittämisen vähentämiseksi.[[8]](#footnote-8)

Aikanaan kaikki rekisteröimätön maa, mukaan lukien tapaoikeuden mukainen maa, annettiin valtion hallintaan kansalliseksi maaksi. Tuolloin suurimmalle osalle kamerunilaisista jäi vain maiden tuotto- ja käyttöoikeus. Kansallinen maa on ylivoimaisesti suurin maa-alueluokka, kun taas yksityiset maat edustavat vain pientä osaa maista. Kaikki yksityisomistuksessa olevat maat on rekisteröitävä, jotta niitä voidaan pitää yksityisinä maina. Maanomistajat ovat velvollisia kehittämään maata näkyvästi. Tämä sulkee alkuperäiskansat ja paimentolaisyhteisöt maanomistuksen ulkopuolelle.[[9]](#footnote-9) Useat kamerunilaiset vaativat erilaisiin tapaoikeuden sääntöihin perustuvia oikeuksiaan. Valtio sen sijaan pyrkii lakiin vedoten valvomaan oikeuksiaan kansalliseen maahan.[[10]](#footnote-10)

Maanomistuslain mukaan **yksityisomistusoikeuden** piiriin kuuluvat rekisteröity maa; ns. *freehold*-maa; transkriptiojärjestelmän aikaan hankittu maa; maa, johon on annettu pysyvä toimilupa ja *Grundbuch* -rekisteriin kirjattu maa.[[11]](#footnote-11) *Freehold* -termillä tarkoitetaan pysyvää maaoikeutta (vrt. *leasehold*-oikeus, jolla viitataan pitkäaikaiseen, kuten 99-vuotta kestävään hallintaoikeuteen).[[12]](#footnote-12) Transkriptiojärjestelmällä viitataan ilmeisesti vanhoihin käsinkirjoitettuihin asiakirjoihin.[[13]](#footnote-13) *Grundbuch* -rekisterillä tarkoitetaan Saksan siirtomaavallan aikaista kiinteistörekisteriä.[[14]](#footnote-14) Maanomistuslain ranskankielisen version 2 artiklassa määrätään seuraavasti:

*“TITRE II DE LA PROPRIETE PRIVEE*

*Art. 2. Font l’objet du droit de propriété privée, les terres énumérées ci-après :*

*a- les terres immatriculées ;*

*b- les freehold lands ;*

*c- les terres acquises sous le régime de la transcription;*

*d- les concessions domaniales définitives ;*

*e- les terres consignées au « Grundbuch ». […]”[[15]](#footnote-15)*

Lain englanninkielisessä versiossa määrätään seuraavasti:

*“PRIVATE PROPERTY*

*2. The following categories of lands shall be subject to the right of private property :*

*(a) Registered lands;*

*(b) Freehold lands;*

*(c) Lands acquired under the transcription system ;*

*(d) Lands covered by a final concession ;*

*(e) Lands entered in the grundbuch […]”[[16]](#footnote-16)*

**Kansallista maata** on kaikki sellainen maa, jota ei luokitella yksityiseksi eikä julkiseksi maaksi. Kansalliseen maahan ei lueta artiklan 2 mukaista yksityisomaisuutta. Kansallinen maa jaetaan kahteen kategoriaan: a) sellaisiin maa-alueisiin, joilla on rakennuksia, maatiloja ja istutuksia tai laidunmaata, joka ilmentää ihmisten läsnäoloa ja maan muokkaamista ja b) sellaisiin maa-alueisiin, jotka eivät ole kenenkään tehokkaassa hallinnassa (näistä kategorioista lisää myöhemmin). Valtio hallinnoi kansallisia maita. Tätä tarkoitusta varten on neuvoa-antavia lautakuntia, joiden puheenjohtajina toimivat hallintoviranomaiset. Neuvoa-antavat lautakunnat koostuvat perinteisten johtajien edustajista. Kansallisia maita jaetaan myöntämällä, vuokraamalla tai luovuttamalla asetuksessa säädetyin ehdoin. Maanomistuslain ranskankielisessä versiossa kansallisesta maasta määrätään seuraavasti:

*“DU DOMAINE NATIONAL*

*Art.14. Constituent de plein droit le domaine national, les terres qui, à la date d’entrée en vigueur de la présente ordonnance, ne sont classées dans le domaine public ou privé de l’Etat ou des autres personnes morales de droit public.*

*Ne sont pas incluses dans le domaine national les terres faisant l’objet d’un droit de propriété telle que définie à l’article 2 ci-dessus. En cas de déchéance prévue aux articles 4 et 5 de la présence [de la* présente] *ordonnance ou de non aboutissement de la procédure visée à l’article 6 les terrains sont d’office incorporés au domaine national.*

*Art 15. Les dépendances du domaine national sont classées en deux catégories :*

*1. Les terrains d’habitation, les terres de culture, de plantation, de pâturage et de parcours dont l’occupation se traduit par une emprise évidente de l’homme sur la terre et une mise en valeur probante.*

*2. Les terres libres de toute occupation effective.*

*Art 16. Le domaine national est administré par l’Etat en vue d’en assurer une utilisation et une mise en valeurs rationnelles. A cet effet, sont crées des commissions consultatives présidées par les autorités administratives et comprenant obligatoirement les représentants des autorités traditionnelles.*

*Art.17. Les dépendances du domaine national sont attribuées par voie de concession, bail ou affection dans des conditions déterminées par décret.[…]”[[17]](#footnote-17)*

Lain englanninkielisessä versiossa määrätään seuraavasti:

*“NATIONAL LANDS*

*14. (1) National lands shall as of right comprise lands which, at the date on which the present ordinance enters into force, are not classed into the public or private property of the state and other public bodies.*

*(2) National lands shall not include lands covered by private property rights as defined in Article 2 above.*

*(3) In the event of forfeiture as provided for in Articles 4 and 5 of the present ordinance or of non-completion of the procedure referred to in Article 6, the lands in question shall be incorporated as of right in the national lands.*

*15. National lands shall be divided into two categories:*

*• Lands occupied with houses, farms and plantations and grazing*

*lands manifesting human presence and development ;*

*• Lands free of any effective occupation.*

*16. (1) National lands shall be administered by the state in such a way as to ensure rational use and development thereof.*

*(2) Consultative boards presided over by the administrative authorities and necessarily comprising representatives of the traditional authorities shall be established for this purpose.*

*17. (1) National lands shall be allocated by grant, lease or assignment on conditions to be prescribed by decree. […]”[[18]](#footnote-18)*

Kategoriaan a) kuuluvien eli sellaisten maa-alueiden, joissa on rakennuksia, maatiloja ja istutuksia tai laidunmaata, joka ilmentää ihmisten läsnäoloa ja maan muokkaamista, tuli olla käytössä ennen 5.8.1974. Tähän a) -kategoriaan kuuluva maa voi olla yksityisessä omistuksessa vain maa-alueen suoralla rekisteröintimenettelyllä. Omistusoikeustodistuksen voi saada yksittäinen Kamerunin kansalainen tai tapaoikeuden mukaisen yhteisön jäsenet. Kategoriaan b) kuuluvat maat voivat olla edelleen käyttämättömiä tai ne on voitu ottaa käyttöön 5.8.1974 jälkeen. Tällaiselle maa-alueelle voidaan myöntää asetuksen no. 76-166 (27.4.1976) mukainen väliaikainen, enintään 5-vuotinen käyttölupa (engl. *temporary grant*). Tietyissä tapauksissa voidaan myöntää ehdoton käyttöoikeus (engl. *absolute grant*) tai pitkä vuokrasopimus (engl. *long lease*).[[19]](#footnote-19)

*The International Institute for Environment and Development* (IIED) [[20]](#footnote-20) -instituutin mukaan Kamerunin maa-alueisiin kohdistuu kasvavaa painetta monista syistä – voimakkaita kaupallisia intressejä, muuttuvia ilmasto-olosuhteita ja väestörakenteen muutoksia sekä joukkomuuttoja ja väestöntiheyden kasvua. Maaseutuyhteisöjen ja alkuperäiskansojen mahdollisuuksia saada ja käyttää maata viljelyyn ja laiduntamiseen on heikennetty pääasiassa siksi, että tapaoikeuden mukaisia maanomistusoikeuksia ei ole tunnustettu (vrt. yllä kansallinen maa), maa-alueisiin liittyy konflikteja ja tehokas paikallinen hallinto puuttuu. Maalainsäädäntö on vanhentunut, eikä se ole sopusoinnussa tapaoikeuden ja paikallisten realiteettien kanssa. 1980-luvulta lähtien sekä valtiolliset että valtiosta riippumattomat organisaatiot ovat kokeilleet useita aloitteita, joista on saatu vaihtelevia tuloksia.[[21]](#footnote-21)

Kamerunissa maa-alueiden rekisteröintiasteet eivät ole nousseet merkittävästi siirtomaa-ajoista lähtien. Vuosina 1884–2005 myönnettiin vain 125 000 omistusoikeustodistusta. Keskimäärin tämä vastaa noin 1 000 todistusta vuodessa, mikä kattaa alle 2 %[[22]](#footnote-22) Kamerunin maa-alasta. Afrikan kehityspankin (African Development Bank, AfDB) vuonna 2009 tekemän tutkimuksen mukaan virallinen maarekisteröinti on yleisempää kaupungeissa (60 %) kuin maaseudulla. Maailmanpankin mukaan rekisteröintiprosessi voi maksaa jopa 13,7 % kiinteistön arvosta. Omistusoikeudet tunnustetaan laissa, mutta Kamerunin heikko oikeuslaitos tekee täytäntöönpanosta satunnaista. Kamerunissa yleiset maakiistat johtuvat yleensä kaupallisten myyntisopimusten noudattamatta jättämisestä, epävirallisesta maanmyynnistä ja laittomasta maiden hallinnasta.[[23]](#footnote-23)

Valtio voi yleisen edun nimissä pakkolunastaa yksityisomistuksessa olevia maa-alueita. Valtio on käyttänyt tätä oikeutta suuria infrastruktuuriprojekteja varten. Vaikka kompensaatioprosesseja on käytössä, korruptio on vuosien mittaan häirinnyt monien tapausten käsittelyä.[[24]](#footnote-24)

Kamerunin eteläisissä ja läntisissä osissa maankäyttö on pitkälti kaupallista. Maanomistus on lisääntyvästi yksityisten käsissä, ja se on markkinavoimien ohjaamaa. Kamerunin harvaan asutummilla alueilla, joissa kotitarveviljely on tärkeimmässä roolissa, kyläpäälliköt ovat tärkeässä roolissa maan allokoinnissa.[[25]](#footnote-25)

Maaseudulla maa on enimmäkseen erityisten maanomistusjärjestelmien alaista[[26]](#footnote-26), mikä on johtanut maa-alueiden epäviralliseen myyntiin ja laittomaan hallintaan liittyviin konflikteihin. Lisäksi suuret maatalousinvestoinnit maaseudulle ovat myös johtaneet konfliktiin paikallisten yhteisöjen kanssa. Vuodesta 2016 lähtien konflikti maan englanninkielisillä eli ns. anglofonialueilla on vaikeuttanut omistusoikeuksien toteutumista entisestään.[[27]](#footnote-27) Kamerunin kansallinen ihmisoikeus- ja vapauskomissio (*The National Commission on Human Rights And Freedoms*) on dokumentoinut 19 yhteisöllistä, maa-alueisiin liittyvää yhteenottoa Kamerunissa vuosien 2014–2019 välillä. Todellinen yhteenottojen määrä on todennäköisesti suurempi.[[28]](#footnote-28) Anglofonialueiden lisäksi maan pohjoisimmissa osissa on aseellisia yhteenottoja. Kamerunin turvallisuustilanteesta löytyy lisätietoja maahanmuuttoviraston 12/2021 julkaisemasta raportista.[[29]](#footnote-29)

Valtion toimiala-, kiinteistö- ja maanomistusministeriön (ransk*. Le ministre des Domaines, (du Cadastre) et des Affaires Foncières, MINDCAF, MINDAF*)[[30]](#footnote-30) julkaiseman tiedon mukaan 85 % hallintotuomioistuinten ja 65 % muiden tuomioistuinten asioista koski vuonna 2016.[[31]](#footnote-31) YK:n ruoka- ja maatalousjärjestö FAO:n verkkosivuille on koottu maalain määräyksiä valvovia kansallisia ja paikallisia viranomaisia.[[32]](#footnote-32) Maanomistus yhdessä kuljetusalan ja poliisivoimien kanssa muodostaa kolme Kamerunin korruptoituneinta sektoria. Korruptoituneet käytännöt ovat vallitsevia etenkin Littoralin ja Centren maakunnissa.[[33]](#footnote-33)

Vuonna 1996 säädetyn Kamerunin perustuslain mukaan jokaisella on lain takaama omistusoikeus. Omistusoikeutta ei saa evätä keneltäkään muutoin kuin yleishyödyllisistä syistä ja laissa säädettyä korvausta vastaan. Omistusoikeutta ei saa käyttää vastoin yleistä tai yhteiskunnallista hyötyä tai tavalla, joka vahingoittaa toisten henkilöiden turvallisuutta, vapautta, olemassaoloa tai omaisuutta. [[34]](#footnote-34) Perustuslaki takaa naisille ja miehille saman oikeudellisen aseman ja oikeudet. Hallinto ei kuitenkaan usein noudata lakia. Käytännössä naisilla ei ole samoja oikeuksia ja etuoikeuksia kuin miehillä. Useimmilla Kamerunin alueilla yhteiskunnalliskulttuuriset käytännöt heikentävät naisten mahdollisuutta omistaa maata.[[35]](#footnote-35)

Hallitus käynnisti vuonna 2011 maanomistuslain tarkistamisen, ja esitys siitä toimitettiin presidentille vuonna 2018.[[36]](#footnote-36) Käytettävissä olevista keskeisistä lähteistä ei löytynyt sellaista tietoa, jonka mukaan uudistusprosessi olisi vaikuttanut seuraavassa kohdassa esitettävään yksityismaan ostoprosessiin.

1. **Minkälainen selvitys maa-alueen omistusoikeuden siirrosta on saatavilla? Minkälainen selvitys maa-alueen omistuksesta ennen myyntiä tai myynnin jälkeen on saatavilla? Millaisia ovat omistusoikeutta tai omistusoikeuden siirtoa koskevat asiakirjat?**

Tehtyjen maarekisteröintien vähäisyys rajoittaa sitä, kuinka paljon maata voi Kamerunissa tosiasiallisesti olla myytävänä. Niille henkilöille, jotka onnistuvat löytämään myytävänä olevaa maata, maa-alueen ostoprosessi on usein täynnä epävarmuustekijöitä. Liikemies Neba Rolandin mukaan voi olla vaikeaa tietää jonkin maa-alueen omistaja. Lisäksi voi olla vaikea tietää onko valtio varannut jonkin alueen käyttöönsä. Virallisen ostoprosessin monimutkaisuuden vuoksi monet kamerunilaiset rakentavat kaupungeissa talojaan epävirallisille alueille, mikä asettaa heidät vaaraan joutua häädetyiksi.[[37]](#footnote-37) Esimerkiksi Doualan lentokentän läheisyydessä olleen epävirallisen alueen asukkaat on häädetty. Jotkut olivat asuneet alueella jo yli 30 vuotta.[[38]](#footnote-38)

Tässä kyselyvastauksessa käsitellään tästä eteenpäin maanomistuslain 2 artiklan mukaisia **yksityismaita**.

Maanomistuslain 8 artiklan mukaan kiinteistöoikeuksien perustamista, luovuttamista ja lakkauttamista koskevien asiakirjojen tulee olla notaarin vahvistamia, muutoin ne ovat mitättömiä. Sellaisten kaupungeissa tai maaseudulla sijaitsevien maa-alojen, joita ei ole rekisteröity myyjän tai vuokranantajan nimiin, siirrot tai vuokraamiset ovat mitättömiä. Lain ranskankielisessä versiossa asiasta määrätään seuraavasti:

 ”*Art.8. Les actes constitutifs, translatifs ou extinctifs de droits réels immobiliers doivent à*

*peine de nullité, être établis en la forme notariée.*

*Sont également nulles de plein droit les cessions et locations de terrains urbains ou ruraux non immatriculés au non du vendeur ou du bailleur. […][[39]](#footnote-39)*

Lain englanninkielisessä versiossa asiasta määrätään seuraavasti:

*8. (1) Deeds to establish transfer or extinguish real property rights shall be drawn up by notary under penalty of being null and void.
(2) Assignments and leases of urban or rural lands which are not registered in the name of the seller or lessor shall be, null and void. […][[40]](#footnote-40)*

Myytävänä olevia maa-alueita löytyy useilta eri verkkosivuilta.[[41]](#footnote-41) Eri lähteissä yksityismaanostoprosessi kuvataan hieman eri tavoin. Eri lähteiden tietoja yhdistäen maan ostoprosessi ja siihen liittyvät asiakirjat ovat seuraavia:

Ostajan tulee varmistua siitä, että maa-alue on rekisteröity (engl. *titled*) eli myyjällä on omistusoikeustodistus.[[42]](#footnote-42) Lisäksi ostajan tulee varmistua siitä, että myyjä on maan todellinen omistaja. Ostajaa suositellaan tekemään ns. haku. Tämä on prosessi, jossa valtioviranomainen kiinteistörekisterin pitäjänä tarkistaa, onko kiinteistö valtion haltuun ottama ja onko kiinteistössä vireillä olevia oikeudenkäyntejä tai muita asioita (panttioikeutettu tai kiinnitetty maa[[43]](#footnote-43)). Ministeriön alaisella maarekisteritoimistolla (ransk. *Conservation foncière*; ”*service des domaines*”) on konttorit kaikissa Kamerunin maakunnissa. Ostaja voi pyytää maarekisteritoimistosta kopiota kiinteistökirjasta (engl. *a property deed*).[[44]](#footnote-44) Camerlex -sivuston mukaan Doualassa ja pääkaupunki Yaoundéssa on kummassakin kaksi maarekisteritoimistoa.[[45]](#footnote-45)

Tavallisesti ostajan asianajaja laatii luovutuskirjan (engl. *deed of conveyance*), jonka tulee sisältää seuraavat tiedot: ostajan ja myyjän henkilötiedot; tieto siitä, miten myyjä on aikanaan saanut maan omistukseensa; myyjän vakuutus siitä, että maa-alueeseen ei kohdistu rasitteita; tieto myyjän ja ostajan halukkuudesta maa-alueen omistajanvaihdokseen; kauppahinta ja tieto korvauksesta ostajalle vahingon tapahtuessa. Luovutuskirjalla pitää olla todistajat, ja sen tulee olla julkisen notaarin vahvistama.[[46]](#footnote-46)Julkisen notaarin palkkioprosentti vaihtelee riippuen maan arvosta.[[47]](#footnote-47) RECAMProperty -sivuston mukaan (tieto vuodelta 2016) palkkio on 0,5 –4,5 %.[[48]](#footnote-48) Vasta notaarin allekirjoitus tekee asiakirjasta virallisen. Notaari esittää asiakirjan verotoimistolle (ransk. *Service des Impôts*). Asiakirja tulee rekisteröidä kiinteistöjen ja vapaiden ammattien verokeskuksessa (ransk. *Centre Spécialisé des Impôts des Professions Libérales et de l'Immobilier*). Rekisteröintimaksu on 15 % kauppahinnasta. Notaari tekee pyynnön omaisuuden siirtämisestä ostajan nimiin maarekisterissä, jotta ostajasta tulisi maa-alueen virallinen omistaja. Prosessin tämän vaihe voi kestää maarekisteritoimistossa jopa kaksi kuukautta. Rekisteröinti maksaa 2 % omaisuuden arvosta.[[49]](#footnote-49)

Omistusoikeustodistus[[50]](#footnote-50) (ransk. *le titre foncier*, engl. *the land title*) on joulukuussa 2005 annetun asetuksen 2005/481 (*Decree No. 2005/481 of 16 December 2005*) mukaan virallinen todistus maan omistajuudesta. Lain ranskan- ja englanninkielisissä kieliversioissa asia ilmaistaan seuraavasti: “*Article premier. Le titre foncier est la certification officielle de la propriété immobilière.[…]*”[[51]](#footnote-51) ja “*1. The land title is the official certification of ownership.[…]*”[[52]](#footnote-52)

Cameroon Radio Television (CRT) -uutismedian verkkosivuilla on kuva tyhjästä omistusoikeustodistusasiakirjasta. CRT:n mukaan maanomistajaksi tuleminen edellyttää maanomistustodistuksen saamista, ja sen saaminen on ”kiinteistöomistuksen virallinen sertifiointi”. Tämä maanomistustodistuksen välttämättömyys mahdollistaa monenlaiset huijaukset. Oikeuslähteen mukaan Kamerunissa 85 % tuomioistuimissa rekisteröidyistä tapauksista koskee omistusoikeuden (omistusoikeustodistuksen) menettämistä (saamatta jäämistä) esimerkiksi maan ”tuplamyynnin” vuoksi. Tilastojen mukaan Kamerunissa on liikkeellä 9000 väärää omistusoikeustodistusta. Eräs huijauksen uhri kertoo ”ostaneensa” vuonna 2014 maata lohkotulta tontilta. Sittemmin ”johtajaa” (viitaten ilmeisesti perinteisen johtajaan ja/tai maan myyjään) ei ole löytynyt mistään, eikä ostajalla ole keinoa saada omistusoikeustodistusta.[[53]](#footnote-53) Maahanmuuttoviraston maatietopalvelun kyselyvastauksessa (17.2.2019) käsitellään asiakirjojen luotettavuutta, asiakirjaväärennöksiä ja viranomaiskorruptiota Kamerunissa.[[54]](#footnote-54)

Internetistä on löydettävissä lukuisia sivustoja, joiden luotettavuudesta ei ole varmuutta. Erään sivuston mukaan noin 70 % kaikista maa-alueiden omistajanvaihdoksista suoritetaan laittomasti eli ilman notaaria, omatekoisia asiakirjoja käyttäen. Ostajan suoritettua maksun, kauppaa juhlitaan yhdessä. Maiden ”tuplamyynnit” ovat yleisiä, ja jotkut maa-alueen osaomistajat voivat myydä maan yksin omissa nimissään muiden maanomistajien lupaa kysymättä. Liikkeellä olevien väärennettyjen omistusoikeustodistusten vuoksi tarkistukset maarekisteristä on syytä tehdä. Tällä sivustolla kerrotaan myös rekisteröimättömän maan ostosta.[[55]](#footnote-55)

## Lähteet

Bertelsmann Stiftung 23.2.2022. *BTI 2022 Country Report – Cameroon*. <https://bti-project.org/fileadmin/api/content/en/downloads/reports/country_report_2022_CMR.pdf> (käyty 19.4.2022).

Camerlex 13.6.2013. *Cameroun: Organisation du ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières*. <https://www.camerlex.com/cameroun-organisation-du-ministere-des-domaines-du-cadastre-et-des-affaires-foncieres-23830/> (käyty 28.4.2022).

Cameroon For Sale 2.1.2021. *How to buy a land for sale in Cameroon (Both Titled and Untitled Land).* <https://cameroonforsale.com/how-to-buy-land-in-cameroon/> (käyty 3.5.2022).

CIA (Central Intelligence Agency) 14.4.2022. *World Factbook – Cameroon.* <https://www.cia.gov/the-world-factbook/countries/cameroon/#people-and-society>(käyty 19.4.2022).

CRT (Cameroon Radio Television) / Zra, Dieudonné 21.9.2021. *Comment obtenir un titre foncier?* <https://www.crtv.cm/2021/09/comment-obtenir-un-titre-foncier/> (käyty 24.4.2022).

DW (Deutsche Welle) 23.9.2021. *Cameroon's real estate nightmare.* <https://www.dw.com/en/cameroons-real-estate-nightmare/a-59267760> (käyty 21.4.2022).

DW / Cascais, Antonio 1.10.2021. *Separatism in Cameroon: 5 years of violent civil war.* <https://www.dw.com/en/separatism-in-cameroon-5-years-of-violent-civil-war/a-59369417> (käyty 24.4.2022).

FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations)

[päiväämätön]a. *Gender and Land Rights Database / Cameroon / Prevailing systems of land tenure.* <https://www.fao.org/gender-landrights-database/country-profiles/countries-list/land-tenure-and-related-institutions/en/?country_iso3=CMR> (käyty 25.4.2022).

[päiväämätön]b. *Gender and Land Rights Database / Cameroon / National and local institutions enforcing land regulations.* <https://www.fao.org/gender-landrights-database/country-profiles/countries-list/land-tenure-and-related-institutions/national-and-local-institutions-enforcing-land-regulations/en/?country_iso3=CMR> (käyty 25.4.2022).

Hennings, Anne 12.5.2021. *Cameroon – Context and Land Governance.* <https://landportal.org/book/countries/2021/cameroon> (käyty 19.4.2022).

IIED (The International Institute for Environment and Development) 6/2020. *Securing land rights in Cameroon: what hasn’t worked and what should be done.* <https://www.landportal.org/library/resources/securing-land-rights-cameroon-what-hasn%E2%80%99t-worked-and-what-should-be-done> (käyty 25.4.2022).

International Crisis Group 3.12.2020. *Easing Cameroon’s Ethno-political Tensions, On and Offline*. <https://d2071andvip0wj.cloudfront.net/295-easing-cameroons-ethno-political-tensions.pdf> (käyty 19.4.2022).

Investerra

24.5.2021. *How to legally own a part of «NATIONAL LAND» in Cameroon ?* <https://www.investerra.org/en/articles/how-to-own-a-part-of-national-land-in-cameroon/> (käyty 25.4.2022).

[päiväämätön]. *Propriétés et Parcelles*. <https://www.investerra.org/en/proprietes-et-parcelles/> (käyty 25.4.2022).

Journal du Cameroun 19.8.2016. *Litiges fonciers: une problématique en débat au Cameroun*. Saatavilla: <https://landportal.org/fr/news/2016/08/litiges-fonciers-une-probl%C3%A9matique-en-d%C3%A9bat-au-cameroun> (käyty 22.4.2022).

Kinsmen Advocates Law Firm 12.2.2018. *Land Certificate Procedure in Cameroon.* <https://www.kinsmenadvocates.com/acquire-land-certificate-cameroon/> (käyty 18.4.2022).

LandLinks 1/2011. *Cameroon*. <https://www.land-links.org/country-profile/cameroon/> (käyty 21.4.2022)

Maahanmuuttovirasto / Maatietopalvelu

21.12.2021. *Kamerunin turvallisuustilannekatsaus – Marraskuu 2021.* [https://migri.fi/documents/5202425/5914056/21\_12+2021\_+Kamerunin\_turvallisuustilannekatsaus\_\_\_Marraskuu\_2021.pdf/094f236f-670e-a1e9-83a6-06fd20382a6e/21\_12+2021\_+Kamerunin\_turvallisuustilannekatsaus\_\_\_Marraskuu\_2021.pdf?t=1640163525147](https://migri.fi/documents/5202425/5914056/21_12%2B2021_%2BKamerunin_turvallisuustilannekatsaus___Marraskuu_2021.pdf/094f236f-670e-a1e9-83a6-06fd20382a6e/21_12%2B2021_%2BKamerunin_turvallisuustilannekatsaus___Marraskuu_2021.pdf?t=1640163525147) (käyty 21.4.2022).

17.2.2019. *Kamerun / Asiakirjojen luotettavuus, asiakirjaväärennökset, viranomaiskorruptio* [kyselyvastaus]. Saatavilla Tellus-tietokannassa [edellyttää kirjautumista] <https://maatieto.migri.fi/base/2724d19a-5460-485d-bff8-6cd8f75f86d5/countryDocument/bb16b836-ca41-4f09-9733-8221f0208009> (käyty 19.4.2022).

Mungenow Properties [päiväämätön]. *Properties Search.* <https://mungenowproperties.com/properties-search/?location%5B%5D=yaounde&type%5B%5D=land&status=for-sale> (käyty 18.4.2022).

Nguiffo, Samuel & Kenfack, Pierre Étienne & Mballa, Nadine 1/2009. ”The influence of historical and contemporary land laws on indigenous peoples’ land rights in Cameroon”. *Land Rights and the forest peoples of Africa*. No. 2. <https://www.forestpeoples.org/sites/fpp/files/publication/2010/05/cameroonlandrightsstudy09eng.pdf> (käyty 25.4.2022).

RECAMProperty (Real Estate Cameroon) [päiväämätön]. *Insights.* <https://www.recamproperty.com/index.php?route=list&menu_type_name=blog&menu_id=210> (käyty 19.4.2022).

République du Cameroun

16.12.2005. *Décret n° 76-165 du 27 avril 1976 Fixant les conditions d’obtention du titre foncier, modifié et complété par le Décret N° 2005/481 du 16 Décembre 2005.* Saatavilla: <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/cmr1239.pdf> (käyty 21.4.2022).

1.4.2013. *Cameroon: Conditions for obtaining land certificates > Decree No. 76-165 of 27 April 1976 setting out the conditions for obtaining land title, amended and supplemented by Decree No. 2005/481 du16 December 2005.* Saatavilla: <https://www.camerlex.com/cameroon-conditions-for-obtaining-land-certificates-22287/> (käyty 21.4.2022).

26.3.2013. *Cameroon: Rules Governing Land Tenure. > Ordinance N°. 74-1 of 6 july 1974*. Saatavilla: <https://www.camerlex.com/cameroon-rules-governing-land-tenure-22275/> (käyty 21.4.2022).

30.1.1996. *Cameroun:* *Constitution 30 January 1996*. Saatavilla: <https://www.refworld.org/docid/3ae6b5a72.html> (käyty 19.4.2022).

6.7.1974. *du 6 juillet 1974.* *Fixant le régime foncier.* Saatavilla: <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/cmr1139.pdf> (käyty 21.4.2022).

UN (United Nations) Geospatial 1.4.2020. *Cameroon* [kartta]. <https://www.un.org/geospatial/content/cameroon> (käyty 19.4.2022).

UNHCR (United Nations High Commissioner for Refugees) 31.12.2019. *Cameroon Administrative Map* [kartta]. <https://reliefweb.int/sites/reliefweb.int/files/resources/UNHCR%20Cameroon%20Administrative%20Map%20Jan%202019.pdf> (käyty 19.4.2022).

USDOS (United States Department of State)

12.4.2022. 2021 *Country Report on Human Rights Practices: Cameroon.* <https://www.state.gov/reports/2021-country-reports-on-human-rights-practices/cameroon/> (käyty 19.4.2022).

2021. *Investment Climate Statements: Cameroon.* <https://www.state.gov/reports/2021-investment-climate-statements/cameroon/> (käyty 19.4.2022).

Wisdom Construction [päiväämätön]. *How to buy a land in Cameroon.* <https://cameroonrealestateagency.com/how-to-buy-a-land-in-cameroon/> (käyty 18.4.2022).

**Tietoja vastauksesta**

Maahanmuuttoviraston maatietopalvelun kyselyvastaus on laadittu noudattaen Euroopan unionin yhteisiä suuntaviivoja lähtömaatiedon tuottamisesta (2008). Vastaus perustuu huolellisesti valittuihin lähteisiin, joista kaikki on listattu vastauksen lähdeluetteloon. Ilmeisiä ja kiistattomia tosiasioita lukuun ottamatta kaikki esitetty tieto on tarkastettu useammasta lähteestä, ellei muuta erikseen mainita. Vastauksessa esitetyt tiedot on hankittu, arvioitu ja käsitelty huolellisesti, vastausajan ollessa rajattu. Vastaus ei kuitenkaan pyri olemaan kaikenkattava, eikä sitä tule pitää yksinään minkään oleskeluluvan, pakolaisaseman tai turvapaikkahakemuksen perusteena. Vaikka jotain tapahtumaa, henkilöä tai organisaatiota ei olisi mainittu vastauksessa, se ei tarkoita, etteikö kyseistä tapahtumaa olisi tapahtunut tai kyseistä henkilöä tai organisaatiota olisi olemassa. Vastaus ei välttämättä edusta Maahanmuuttoviraston virallista kantaa, eikä se ole poliittinen kannanotto tai oikeudellinen arvio.

**Information on the response**

This response has been compiled by the Country Information Service of the Finnish Immigration Service in accordance with the common EU guidelines for processing country of origin information (2008). The response is based on carefully selected sources of information. All sources used are referenced. With the exception of obvious and indisputable facts, all information presented has been cross-checked from several sources unless stated otherwise. The information provided in the response has been obtained, evaluated and processed carefully within the limited time frame given. However, the response does not aim to be exhaustive, and it should not be considered conclusive as to the merit of any particular claim to a residence permit, refugee status or asylum. Even if a certain event, person or organization is not mentioned in the response, this does not mean that the event has not taken place or that the person or organization does not exist. The response does not necessarily reflect the opinion of the Finnish Immigration Service, and it is not a political statement or a judicial evaluation.

1. CIA 14.4.2022. [↑](#footnote-ref-1)
2. CIA 14.4.2022; UN Geospatial 1.4.2020 [kartta]; UNHCR 31.12.2019 [kartta]. [↑](#footnote-ref-2)
3. DW / Cascais 1.10.2021. [↑](#footnote-ref-3)
4. Hennings 12.5.2021. [↑](#footnote-ref-4)
5. Hennings 12.5.2021. [↑](#footnote-ref-5)
6. République du Cameroun 6.7.1974; République du Cameroun 26.3.2013. [↑](#footnote-ref-6)
7. FAO [päiväämätön]a. [↑](#footnote-ref-7)
8. Hennings 12.5.2021. [↑](#footnote-ref-8)
9. Hennings 12.5.2021. [↑](#footnote-ref-9)
10. LandLinks 1/2011. [↑](#footnote-ref-10)
11. République du Cameroun 6.7.1974. [↑](#footnote-ref-11)
12. <https://legal-dictionary.thefreedictionary.com/freehold> ja <https://www.thoughtco.com/common-land-and-property-terms-glossary-1422112> (käyty 25.4.2022). [↑](#footnote-ref-12)
13. <https://www.thoughtco.com/abstracting-and-transcribing-genealogical-documents-1421668> (käyty 25.4.2022). [↑](#footnote-ref-13)
14. Nguiffo, Kenfack & Mballa 1/2009, s. 4. [↑](#footnote-ref-14)
15. République du Cameroun 6.7.1974. [↑](#footnote-ref-15)
16. République du Cameroun 26.3.2013. [↑](#footnote-ref-16)
17. République du Cameroun 6.7.1974. [↑](#footnote-ref-17)
18. République du Cameroun 26.3.2013. [↑](#footnote-ref-18)
19. Investerra 24.5.2021. Lisätietoja Investerrasta <https://www.investerra.org/en/qui-sommes-nous/> (käyty 25.4.2022). [↑](#footnote-ref-19)
20. IIED on Lontoossa toimiva riippumaton tutkimuslaitos. Lisätietoja: <https://www.iied.org/about> (käyty 25.4.2022). [↑](#footnote-ref-20)
21. IIED 6/2020, s. 1. [↑](#footnote-ref-21)
22. Deutsche Wellen artikkelin (23.9.2021) mukaan Kamerunissa vain noin 10–15 % maa-alueesta on rekisteröity. DW 23.9.2021. [↑](#footnote-ref-22)
23. USDOS 2021. [↑](#footnote-ref-23)
24. Bertelsmann Stiftung 23.2.2022, s. 24. [↑](#footnote-ref-24)
25. FAO [päiväämätön]a. Alkuperäislähde: FAO. *Réforme agraire 2003/1. Expériences de médiation foncière dans le Nord-Cameroun*. André Teyssier, Ousman Hamadou, Christian Seignobos. [↑](#footnote-ref-25)
26. Lähteessä tällä tarkoitetaan ilmeisesti erilaisiin sukujen, perheiden ja yksityishenkilöiden epävirallisia sopimuksia, epävirallisia omistuksia tai epävirallisia kauppoja. [↑](#footnote-ref-26)
27. Bertelsmann Stiftung 23.2.2022, s. 24. [↑](#footnote-ref-27)
28. International Crisis Group 3.12.2020, s. 14, alaviite 81. Ihmisoikeusviranomaisten haastattelut Yaoundéssa syyskuussa 2019. [↑](#footnote-ref-28)
29. Maahanmuuttovirasto / maatietopalvelu 21.12.2021. [↑](#footnote-ref-29)
30. Eri lähteissä ministeriöstä käytetään erilaisia nimiä, esimerkiksi the Ministry of State Property and Land Tenure. [↑](#footnote-ref-30)
31. Journal du Cameroun 19.8.2016. [↑](#footnote-ref-31)
32. FAO [päiväämätön]b. [↑](#footnote-ref-32)
33. USDOS 12.4.2022, s. 37–39. Alkuperäislähde Kansallinen korruptionvastainen virasto CONAC 23.9.2021. [↑](#footnote-ref-33)
34. République du Cameroun 30.1.1996, kohta “Preambule”. Ranskankielisessä laissa määrätään seuraavasti: “ - La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer des biens garantis à chacun par la loi. Nul ne saurait en être privé si ce n'est pour cause d'utilité publique et sous la condition d'une indemnisation dont les modalités sont fixées par la loi; Le droit de propriété ne saurait être exercé contrairement à l'utilité publique, sociale ou de manière à porter préjudice à la sûreté, à la liberté, à l'existence ou à la propriété d'autrui” [↑](#footnote-ref-34)
35. USDOS 12.4.2022, s. 44. [↑](#footnote-ref-35)
36. Hennings, Anne 12.5.2021. [↑](#footnote-ref-36)
37. DW 23.9.2021. [↑](#footnote-ref-37)
38. USDOS 12.4.2022, s. 20; DW 23.9.2021. [↑](#footnote-ref-38)
39. République du Cameroun 6.7.1974. [↑](#footnote-ref-39)
40. République du Cameroun 26.3.2013. [↑](#footnote-ref-40)
41. esim. Mungenow Properties [päiväämätön]; Investerra [päiväämätön]; Wisdom Construction [päiväämätön]. Lisätietoja Mungenow Properties -yrityksestä: <https://mungenowproperties.com/about-us/> (käyty 24.4.2022) ja Wisdom Construction -yrityksestä <https://cameroonrealestateagency.com/about-us/> (käyty 25.4.2022). [↑](#footnote-ref-41)
42. Cameroon For Sale 2.1.2021. Sivuston luotettavuudesta ei ole varmuutta. [↑](#footnote-ref-42)
43. RECAMProperty [päiväämätön]. Lisätietoja RECAM -yrityksestä <https://www.recamproperty.com/index.php?route=list&menu_type_name=page&menu_id=194> (käyty 25.4.2022). [↑](#footnote-ref-43)
44. RECAMProperty [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-44)
45. Camerlex 13.6.2013. [↑](#footnote-ref-45)
46. Kinsmen Advocates Law Firm 12.2.2018. Lisätietoja yrityksestä <https://www.kinsmenadvocates.com/about/> (käyty 25.4.2022). [↑](#footnote-ref-46)
47. Kinsmen Advocates Law Firm 12.2.2018; RECAMProperty [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-47)
48. RECAMProperty [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-48)
49. RECAMProperty [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-49)
50. Joidenkin keskustelupalstojen ja kiinteistövälitysyritysten, joiden luotettavuudesta ei ole varmuutta, verkkosivujen mukaan kamerunilaiset sekoittavat usein notarisoidun luovutuskirjan ja omistusoikeustodistuksen virheellisesti keskenään. [↑](#footnote-ref-50)
51. République du Cameroun 16.12.2005. [↑](#footnote-ref-51)
52. République du Cameroun 1.4.2013. [↑](#footnote-ref-52)
53. CRT / Zra 21.9.2021. [↑](#footnote-ref-53)
54. Maahanmuuttovirasto / maatietopalvelu 17.2.2019 [kyselyvastaus]. [↑](#footnote-ref-54)
55. Cameroon For Sale 2.1.2021. Sivuston luotettavuudesta ei ole varmuutta. [↑](#footnote-ref-55)