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

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

**Kysymykset**

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

Ennen siirtomaa-aikaa Keniassa omistusoikeudet perustuivat patriarkaaliseen järjestelmään ja yhteisön etuun henkilökohtaisen edun sijaan. Maa-alueita pidettiin paikallisten klaanien hallinnassa. Paikallisten asukkaiden oikeudet rajoittuivat vain maan käyttämiseen, koska perheet tai yhteisöt eivät voineet myydä, jakaa, vuokrata itselleen tai antaa vuokralle maa-alueita.[[1]](#footnote-1) Keniassa maa-asiat ovat kiistanalaisia. Siirtomaa-aikana kenialaisilta otettiin suuria maa-alueita eurooppalaisten haltuun ja paikallisia häädettiin. Itsenäistymisen jälkeen hallitus osti maita ja jakoi niitä maattomille, mutta Kenian eliitti sai maista suuren osan.[[2]](#footnote-2) Hedelmällisellä Rift Valleyn alueella *kikujujen* ja *kalenjien* etniset ryhmät ovat vaatineet siirtomaavallan alaisuuteen aiemmin kuuluneita maita itselleen. Kilpailevia etnispoliittisia maavaatimuksia ei ole koskaan ratkaistu, ja ne ovat piilevä konfliktin lähde kahden yhteisön välillä. Ilmastonmuutoksen vaikutukset kuten kuivuus heikentävät elintarviketuotantoa. Maan useilla alueilla on paimentolaisten ja maanviljelijöiden välisiä maakiistoja.[[3]](#footnote-3) Ns. yhteisönsuojelualueiden katto-organisaation *The Northern Rangelands Trustin* (NRT)[[4]](#footnote-4) kerrotaan syyllistyneen ihmisoikeusloukkauksiin sen alaisilla yhteisönsuojelualueilla (tästä maa-aluetyypistä myöhemmin lisää).[[5]](#footnote-5) Yhteisönsuojelualueilla yhteisöjen päätösvalta voi olla vain näennäistä.[[6]](#footnote-6) Ilmastonmuutos on vaikuttanut voimakkaasti paimentolaisten elinkeinoon ja lisännyt konflikteja. Väärinkäsitykset liittyen yhteisöomistukseen ja valtion harjoittama politiikka ovat hankaloittaneet paimentolaisten käytäntöjä. Esimerkiksi vuodenaikoihin liittyvä siirtyminen alueelta toiselle ja eri ryhmien välisiin neuvotteluihin perustuva veden- ja laidunmaiden käyttö on vaikeutunut.[[7]](#footnote-7) Tietyn alueen ”alkuperäisinä asukkaina” (*indigenous*) itseään pitävät henkilöt katsovat usein muihin etnisiin ryhmiin kuuluvien maanomistajien olevan ”ulkopuolisia”. Tämä suhtautumistapa on toisinaan johtanut yhteenottoihin eri ryhmien välillä. Kenian perustuslaissa on määräyksiä tasa-arvosta ja syrjimättömyydestä lain edessä, mutta määräysten toimeenpano on puutteellista.[[8]](#footnote-8)

Kenian kaupunkialueilla eriarvoisuus on suurta. Nairobissa yli 60 % asukkaista asuu epävirallisilla asuinalueilla.[[9]](#footnote-9) Viranomaiset voivat toteuttaa tällaisilla alueilla asukkaiden häätöjä.[[10]](#footnote-10) Ilman korvausta suoritettavia pakkohäätöjä tehdään etenkin pienituloisilla alueilla, erityisesti Nairobissa. Lokakuussa 2021 Nairobin viranomaiset häätivät yli 40 000 ihmistä epävirallisilta asuinalueilta raivatakseen tilaa valtatielle.[[11]](#footnote-11) Maa ja poliittinen valta ovat Keniassa kietoutuneet toisiinsa kiinteästi. Iso-Britanniasta itsenäistymisen jälkeen Keniassa jatkui kaksiosainen (tästä lisää jäljempänä) maalainsäädännön ja hallinnon järjestelmä. Omistamisen epävarmuus, pakkohäädöt, eriarvoisuus ja maa-asioihin liittyvä korruptio ovat toistuvasti lisänneet väkivaltaisuuksia kuten esimerkiksi vuoden 2007 vaalien aikaan.[[12]](#footnote-12)

Vuonna 2001 arviolta vain noin 12,9 % maista oli yksityisomistuksessa, 13,3 % julkisessa omistuksessa ja 73,8 % oli yhteisömaita.[[13]](#footnote-13)

Vuonna 2009 hyväksyttiin kansallinen maapolitiikkaohjelma (*National Land Policy*), jolla tähdättiin menetettyjen maiden palauttamiseen ja perinteisen maanomistuksen vahvistamiseen suhteessa yksityisomistukseen. Valtakunnallisen maapolitiikkaohjelman keskeisimmät periaatteet kirjattiin vuoden 2010 perustuslakiin.[[14]](#footnote-14)

Vuoden 2010 perustuslaki loi uuden perustan maanomistusoikeuksille. Keniassa on kolmenlaisia maanomistusjärjestelmiä: Julkinen, valtion hallinnoima maa (jatkossa tässä vastauksessa: julkinen maa); yhteisöjen hallussa oleva yhteisömaa ja yksityishenkilöiden hallussa oleva yksityismaa.[[15]](#footnote-15) Perustuslaissa asiasta määrätään seuraavasti:

 ”61. *Classification of land*

1. *All land in Kenya belongs to the people of Kenya collectively as a nation, as communities and as individuals.*
2. *Land in Kenya is classified as public, community or private*.”[[16]](#footnote-16)

**Julkinen maa** määritellään perustuslain 62 pykälässä. Julkisia maita ovat esimerkiksi rannikon vuorovesijättömaat, joet ja patoalueet.[[17]](#footnote-17) Tässä kyselyvastauksessa käsitellään tarkemmin ainoastaan yksityisiin maihin ja yhteisömaihin liittyviä maanomistusasioita.

**Yksityismaa** jaetaan laissa omistus- (*freehold tenure*) ja vuokramaiksi (*leasehold tenure*). Tässä kyselyvastauksessa käsitellään kuitenkin tarkemmin vain omistusmaata. Yksityismaa määritellään perustuslain 64 pykälässä seuraavasti:

“*64. Private land*

*Private land consists of —*

1. *registered land held by any person under any freehold tenure;*
2. *land held by any person under leasehold tenure; and*
3. *any other land declared private land under an Act of Parliament*.”[[18]](#footnote-18)

Freehold -termillä tarkoitetaan rajoittamatonta maan käyttö- ja määräysoikeutta. Maalaissa termi määritellään seuraavasti: ”*Freehold” means the unlimited right to use and dispose of land in perpetuity subject to the rights of others and the regulatory powers of the national government, county government and other relevant state organs*.” *[[19]](#footnote-19)*

Leasehold -termillä viitataan maan hallitsemista esim. vuokrasopimuksen kautta. Lain mukaan ”*‘lease’ means the grant, with or without consideration, by the proprietor of land of the right to the exclusive possession of his or her land, and includes the right so granted and the instrument granting it, and also includes a sublease but does not include an agreement for lease”.[[20]](#footnote-20)*

Olive Limited -yritys määrittelee maan vuokraoikeuden (*leasehold title*) *ajallisesti rajoitetuksi omistusoikeudeksi*. Esimerkiksi Nairobissa valtio antaa vuokralle maata 99 vuodeksi. Freehold -omistusoikeus (*freehold title*) puolestaan tarkoittaa *ajallisesti rajoittamatonta omistusoikeutta*. Useimmissa paikoissa suurten kaupunkien ulkopuolella kyse on freehold -omistusoikeudesta.[[21]](#footnote-21)

Perustuslain mukaan **yhteisömaa** onjonkin yhteisön kuten etnisen, kulttuurisen tai vastaavan yhteistä etua ajavan yhteisön maata. Yhteisömaita ovat mm. maa-alueet, jotka on laillisesti rekisteröity ryhmän edustajan nimiin, siirretty laillisesti tietylle yhteisölle tai mikä tahansa muu maa, joka on julistettu yhteisömaaksi parlamentin antamalla lailla. Yhteisömaita ovat lisäksi maa-alueet, jotka ovat laillisesti yhteisöjen hallussa tai käytössä yhteisön metsinä, laidunalueina tai pyhättöinä tai jotka ovat esi-isien maita tai perinteisesti metsästäjäkeräilijöiden hallussa olevia maita. Yhteisömaa määritellään 63 pykälässä seuraavasti:

 *”63. Community land*

1. *Community land shall vest in and be held by communities identified on the basis of ethnicity, culture or similar community of interest.*

 *Community land consists of—*

*(a) land lawfully registered in the name of group representatives under the provisions of any law;*

*(b) land lawfully transferred to a specific community by any process of law;*

*(c) any other land declared to be community land by an Act of Parliament; and*

*(d) land that is—*

1. *lawfully held, managed or used by specific communities as community forests, grazing areas or shrines;*

*(ii) ancestral lands and lands traditionally occupied by hunter- gatherer communities; or*

*(iii) lawfully held as trust land by the county governments,*

*but not including any public land held in trust by the county government under Article 62(2).*

1. *Any unregistered community land shall be held in trust by county governments on behalf of the communities for which it is held.*
2. *Community land shall not be disposed of or otherwise used except in terms of legislation specifying the nature and extent of the rights of members of each community individually and collectively.*
3. *Parliament shall enact legislation to give effect to this Article.”[[22]](#footnote-22)*

Kansallisen maapolitiikkaohjelman ja perustuslain toimeenpano ovat myötävaikuttaneet useiden maa-asioita koskevien lakien säätämiseen. Vuonna 2012 Keniassa säädettiin maalaki (*The Land Act No. 6 of 2012*[[23]](#footnote-23)), maarekisterilaki (*The Land Registration Act, 2012 (Cap. 300)*[[24]](#footnote-24)) ja kansallista maalautakuntaa koskeva laki (*the National Land Commission Act*). Nämä lait ovat keskeisiä oikeudellisia välineitä, jotka takaavat tasapuolisen maan saatavuuden, maaoikeuksien turvallisuuden ja puuttuvat historiallisiin epäoikeudenmukaisuuksiin.[[25]](#footnote-25) Nämä kolme lakia kumosivat useita maa-alueisiin liittyviä vanhempia lakeja.[[26]](#footnote-26)

Em. maalaki tähtää tasapuoliseen maan saatavuuteen, maaoikeuksien turvaamiseen ja edistämään paikallisia yhteisöaloitteita, ja siinä määrätään maanjärjestelyrahaston (*Land Settlement Fund*) perustamisesta.[[27]](#footnote-27) Maalain osissa II-III määrätään julkisten maa-alueiden hallinnasta; osassa IV yhteisömaista ja osassa V yksityisistä maista.[[28]](#footnote-28)

Maalain osassa V määrätään laajasti **yksityismaita** koskevista asioista. Lain mukaan maan omistamiseen liittyvän kanteen edellytyksenä on maa-alaan kaupasta tehty kirjallinen sopimus, jonka kaikki osapuolet ovat allekirjoittaneet todistajan läsnä ollessa.[[29]](#footnote-29) Tällä ilmeisesti viitataan myös siihen, että sopimus olisi pätemätön, jos se on tehty vain suullisesti. Maalain 43 pykälässä säädetään maan siirrosta toiselle henkilölle. Maanomistaja voi siirtää maan, vuokrasopimuksen tai maksun kenelle tahansa henkilölle määrämuotoisesti. Siirto saatetaan päätökseen rekisteröimällä luovutuksensaaja maanomistajaksi, vuokraajaksi tai maksun saajaksi:

*“43. (1) In this Part, “transfer” includes a conveyance, an assignment, a transfer of land, a transfer of lease or other instrument used in the disposition of an interest in land by way of transfer.*

*(2) A proprietor may transfer land, a lease or a charge to any person (including himself or herself), with or without consideration, by an instrument in the prescribed form.*

*(3) The transfer shall be completed by the registration of the transferee as proprietor of the land, lease or charge.*

*(4) The transferee of a charge may require the charger to execute the transfer for the purpose of acknowledging the amount due under the charge at the date of execution of the transfer.”[[30]](#footnote-30)*

Perustuslaki kieltää ulkomaalaisia henkilöitä ​​tai ulkomaisessa omistuksessa olevia yrityksiä omistamasta maa-alueita Keniassa.[[31]](#footnote-31) Perustuslain 65 pykälän mukaan ulkomaalainen henkilö tai yritys voi ainoastaan vuokrata maata enintään 99 vuoden ajan. Perustuslaissa määrätään seuraavasti:

 *”65. Landholding by non-citizens*

*(1) A person who is not a citizen may hold land on the basis of leasehold tenure only, and any such lease, however granted, shall not exceed ninety-nine years.*

*(2) If a provision of any agreement, deed, conveyance or document of whatever nature purports to confer on a person who is not a citizen an interest in land greater than a ninety-nine year lease, the provision shall be regarded as conferring on the person a ninety-nine year leasehold interest, and no more.*

*(3) For purposes of this Article—*

*(a) a body corporate shall be regarded as a citizen only if the body corporate is wholly owned by one or more citizens; and*

*(b) property held in trust shall be regarded as being held by a citizen only if all of the beneficial interest of the trust is held by persons who are citizens.*

*(4) Parliament may enact legislation to make further provision for the operation of this Article.”[[32]](#footnote-32)*

Yksityismaan omistusoikeuden siirtymisestä kerrotaan lisää tämän vastauksen kohdassa 2.

Maalain IV kohdassa **yhteisömaista** määrätään, että yhteisömaiden hallinnasta säädetään vuoden 2010 perustuslain 63 pykälän mukaisesti yhteisömaita koskevassa laissa.[[33]](#footnote-33) Perinteinen tapaoikeus, jota on sovellettu mm. maa-asioihin, on tavallisesti kirjoittamatonta oikeutta, ja tapaoikeuden säännöt vaihtelevat yhteisöstä toiseen.[[34]](#footnote-34) Vuoden 2010 perustuslaissa tunnustetaan yhteisöjen maita koskeva tapaoikeus ensimmäistä kertaa (katso edellä tässä vastauksessa).[[35]](#footnote-35) Vuonna 2016 annettiin lakiesitys yhteisömaalaista (*The Community Land Act, 2016, No. 27 of 2016[[36]](#footnote-36)*), joka tunnustaa ja suojelee yhteisöjen maaoikeuksia. Yhteisömaalaki ohjaa yhteisöllistä maanomistusta sekä yhteisöjen kiinteistörekisterien ja yhteisömaiden maanhallintakomiteoiden (*Community Land Management Committees*) perustamista. Laki sallii yhteisömaan muuttamisen yksityismaaksi tai julkiseksi maaksi ja päinvastoin.[[37]](#footnote-37) Maanhallintakomiteat muodostuvat (pykälä 7(5)) 7-11:stä yhteisön valitsemasta henkilöstä. Lain mukaan (pykälä 15(4)) maanhallintakomiteoiden tehtävä on mm. johtaa ja hallita **rekisteröityjä**yhteisömaita yhteisön puolesta. **Rekisteröimättömien** yhteisömaiden hallinta (pykälä 6) on määrätty maakuntahallitusten (C*ounty Governments*) tehtäväksi yhteisön sijasta. Maakuntahallituksella ei ole oikeutta esimerkiksi myydä rekisteröimätöntä yhteisömaata tai muuttaa sitä yksityismaaksi.[[38]](#footnote-38)

Yhteisömaalain osan II pykälän 4 kohdan 3 mukaan yhteisömaa voi olla tapaoikeuteen perustuvaa maata, omistusmaata (freehold-maata), vuokramaata (leasehold-maata) tai muuta yhteisömaalain tai muun kirjoitetun lain mukaista maata:

*“(3) Community land shall vest in the community and may be held under any of the following tenure systems –*

* 1. *customary;*
	2. *freehold;*
	3. *leasehold; and*
	4. *such other tenure system recognized under this Act or other written law.”*

Yhteisömaalain toteuttamiseen liittyy erilaisia ​​haasteita, kuten rajalliset resurssit tai liikkuvien yhteisöjen kokoontumisten järjestäminen. Vaikka lakiesityksen määräykset hyväksyttiin vuonna 2017, useat oikeusjutut ovat viivästyneet sen täytäntöönpanoa.[[39]](#footnote-39)

Kenian alueesta noin kolme neljäsosaa on yhteisöjen omistuksessa.[[40]](#footnote-40) 1990-luvulle asti paimentolaisalueiden maanhallintaa ohjasi modernisointi ja yhteisömaiden omistusosuuksien lohkominen ryhmien omistamiksi (freehold-omistus) karjatiloiksi.[[41]](#footnote-41) Osasta karjatiloja on tullut voittoa tavoittelemattomia yhteisösuojelualueita (*Community Conservancies*) (esimerkiksi) The Northern Rangelands Trust (NRT)-järjestön alaisuuteen.[[42]](#footnote-42)

Kansallisen maalautakunnan (*The National Land Commission, NLC*) tehtävänä on mm. hallinnoida **julkisia maita.** Kansallisesta maalautakunnasta säädetään perustuslaissa[[43]](#footnote-43) ja kansallista maalautakuntaa koskevassa laissa (*the National Land Commission Act No 5. of 2012[[44]](#footnote-44)*)[[45]](#footnote-45). Lisäksi se mm. tarkastelee historiallisia maahan liittyviä epäoikeudenmukaisuuksia, ratkoo maakiistoja ja valvoo hallituksen maapolitiikkaa ja -hoitoa. NLC:n perustaminen aiheutti koordinaatioon ja toimivaltaan liittyviä sekaannuksia NLC:n ja maa-, asunto- ja kaavoitusministeriön (*The Ministry of Lands, Housing and Physical Planning*[[46]](#footnote-46)) välillä.[[47]](#footnote-47) Vuonna 2016 voimaan tulleen maalakien muutosta koskevan lain (*The Land Laws (Amendment) Act (2016)*) tarkoituksena on poistaa näitä sekaannuksia ja määritellä miten historiallisia epäoikeudenmukaisuuksia koskevat väitteet tulee esittää ja tutkia.[[48]](#footnote-48) Maa-alueisiin liittyvien, kansalliselle maalautakunnalle tehtävien historiallisten epäoikeudenmukaisuuksien oikaisuvaatimusten jättämisen määräaika päättyi syyskuussa 2021.[[49]](#footnote-49)

**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?**

Em. maarekisterilaissa (2012) määrätään maan rekisteröinnistä ja maa-asiakirjoista sekä rekisteröinnin hajauttamisesta.[[50]](#footnote-50) 25-35 pykälissä määrätään omistusoikeustodistuksen (*certificate of title*) tai vuokratodistuksen (*certificate of lease*) myöntämisestä. Rekisterinpitäjä antaa pyynnöstä omistusoikeus- tai vuokratodistuksen. Omistusoikeustodistus on selvä (*prima facie*) osoitus todistuksessa mainituista asioista. Lain mukaan tiettyä maa-aluetta kohti voidaan myöntää vain yksi omistusoikeustodistus. Jos maa-alueesta on annettu omistusoikeustodistus, se mitätöidään maanluovutuksen yhteydessä ja uusi todistus voidaan myöntää uudelle omistajalle.[[51]](#footnote-51)

Keniassa otettiin vuonna 2013 käyttöön hajautettu hallintojärjestelmä ja perustettiin 47 maakuntaa.[[52]](#footnote-52) Vuonna 2015 presidentti Uhuru Kenyatta antoi kansalliselle omistusoikeuskeskukselle (*the National Titling Center*) tehtäväksi lisätä merkittävästi omistusoikeusasiakirjojen (*title of deeds*) määrää. Vuodesta 2013 vuoteen 2018 myönnettiin 4,5 miljoonaa omistusoikeusasiakirjaa, mutta 70 % Kenian maa-alueista jäi edelleen rekisteröimättömiksi. NLC:n toimintaan liittyvän korruption vuoksi useiden omistusoikeuksien rekisteröinti samalle maa-alueelle on edelleen yleistä ja mahdollistaa maa-alueiden kaappaamisen.[[53]](#footnote-53)

Heinäkuussa 2020 maa-, asunto- ja kaavoitusministeriö (*the Ministry of Lands and Physical planning*) julkaisi maakauppojen ohjaamiseen tarkoitettuja sähköisiä kiinteistörekisterejä koskevat säädösluonnokset.[[54]](#footnote-54) Kesäkuussa 2021 maa-, asunto- ja kaavoitusministeriö ilmoitti maa-alueiden keskusrekisterin (*the Central Lands Registry*) sulkemisesta korruption hillitsemiseksi ja hajauttamisen lisäämiseksi. Kaikki tiedostot siirretään vastaaviin maakuntien konttoreihin. Nairobi on digitalisoimassa maarekisteriään tehostaakseen palvelujaan.[[55]](#footnote-55) Maahallinnon ja -hoidon hajauttamiseen liittyy näkyvistä edistysaskeleista huolimatta erilaisia haasteita kuten rajalliset budjetit ja heikko hallinnollinen kapasiteetti.[[56]](#footnote-56)

Eri lähteissä **yksityismaan** ostoprosessi kuvataan hieman eri tavoin. Eri lähteiden tietoja yhdistäen maan ostoprosessi ja siihen liittyvät asiakirjat ovat seuraavia:

1. Ostettavan maa-alueen etsiminen käyttämällä siihen tarkoitettuja portaaleja kuten BuyRentKenya.[[57]](#footnote-57)
2. Tiedonhaku koskien tiettyä maa-aluetta:
	1. Jos maa-alue sijaitsee Nairobissa, tiedonhaku voidaan tehdä verkossa[[58]](#footnote-58) tai käymällä maarekisteritoimistossa[[59]](#footnote-59). Kopio omistusoikeusasiakirjasta myyjältä auttaa ostajaa tietojen hakemisessa verkosta[[60]](#footnote-60) Ardhisasa -järjestelmästä (myös NLIMS, järjestelmästä lisää tietoa jäljempänä), johon voivat tällä hetkellä rekisteröityä vain Kenian kansalaiset[[61]](#footnote-61). Haun tulokset kertovat mm. maan nykyisen omistajan, maa-alan koon ja maa-alueeseen liittyvät huomautukset.[[62]](#footnote-62)
	2. Nairobin ulkopuolella tiedonhaku tehdään käymällä sen maakunnan maarekisteritoimistossa, jossa maa-alue sijaitsee.[[63]](#footnote-63) Maaministeriön verkkosivuilla esitetään kaikkiaan 55 maarekisteritoimiston yhteystiedot.[[64]](#footnote-64)
3. Kauppakirjan (*Land Sale Agreement* tai *Sales and Purchase Agreement*) laatiminen ostajan ja myyjän välillä. Kauppakirjaan on merkitty sovitut kaupan ehdot. Apuna voidaan käyttää lakiasiaintoimistoa.[[65]](#footnote-65) Käsirahan maksaminen.[[66]](#footnote-66)
4. *The County Land Control Board* (LCB) antaa suostumuksen omistusoikeuden siirron tekemiselle. LCB koostuu maakunnan viranomaisesta (*county commissioner*), maaviranomaisesta (*lands officer*) ja alueen vanhimmista (*area elders*). He kokoontuvat kerran kuukaudessa käsittelemään omistusoikeuden siirtoasioita.[[67]](#footnote-67)
5. Leimaveron maksaminen. Viranomainen arvioi leimaveroa varten maan arvon.[[68]](#footnote-68)
6. Maakuntakohtaisten maamaksujen maksaminen. Hinnat perustuvat maan markkinahintaan ja vaihtelevat maakunnittain.[[69]](#footnote-69)
7. Maakunta myöntää selvitystodistuksen (*Clearance Certificate*) vahvistaakseen, että viranomainen on hyväksynyt omistajanvaihdoksen. Maksu selvitystodistuksen myöntämisestä vaihtelee maakunnittain.[[70]](#footnote-70)
8. Edellä mainitussa prosessissa kertyneitä asiakirjoja kutsutaan siirtoasiakirjoiksi (*transfer documents*).[[71]](#footnote-71) Ostaja maksaa loput kauppahinnasta myyjälle.[[72]](#footnote-72) Siirtoasiakirjojen perusteella maaministeriö muuttaa maanomistuksen uudelle omistajalle.[[73]](#footnote-73)
9. Noin 1-2 viikkoa myöhemmin uusi omistaja voi tarkistaa, että omaisuus on todella rekisteröity virallisesti hänen nimiinsä.[[74]](#footnote-74)

Maa-, asunto- ja kaavoitusministeriö käynnisti kansallisen maanhallintajärjestelmän (*The National Land Information Management System)* huhtikuussa 2021 yhteistyössä kansallisen maalautakunnan kanssa.[[75]](#footnote-75) Tämä kansallinen maanhallintajärjestelmä(lyhenne *NLIMS*) tunnetaan myös nimellä *Ardhi Sasa* (myös *Ardhisasa*). NLIMS on online-järjestelmän, jossa tuotetaan digitaalista, maa-alueisiin liittyvää tietoa ja helpottaa maan hallintoa ja maakaupan rekisteröintiä. Käyttö- ja hyväksyntäprosessit on automatisoitu järjestelmässä, mikä vähentää face-to-face kanssakäymistä järjestelmän sisäisten ja ulkoisten käyttäjien välillä. Järjestelmää voivat käyttää yksittäiset henkilöt, yritykset sekä tietyt ammattikäyttäjät kuten asianajajat. Toukokuussa 2021 esitetyn tiedon mukaan vain Nairobin alueella sijaitseva maaomaisuus oli mukana tässä digitaalisessa järjestelmässä, mutta järjestelmään on tarkoitus ottaa vähittäin mukaan myös (suljettavaksi tarkoitetussa, katso edellä) keskusrekisterissä ja maan muiden maakuntien rekistereissä olevat tiedot. NLIMS-järjestelmään ei pääsääntöisesti viedä tietoja asunnoista eikä sinne voi viedä tietoja kaikista maa-alueista: järjestelmään on kiellettyä syöttää tietoja esimerkiksi sellaisista kiinteistöistä, joiden tietueet ovat epätäydellisiä. Tietue on epätäydellinen esimerkiksi jos omistusoikeuden siirtymistä osoittava asiakirja (*letter of allotment, letter of transfer*) puuttuu, koska silloin jäisi epäselväksi, miten nykyinen omistaja on saanut maa-alueen haltuunsa.[[76]](#footnote-76)

Omistusoikeuden muutoksen rekisteröimisen lisäksi NLIMS-järjestelmässä hoidetaan lukuisia muita asioita:

*“The services offered on this system include: –*

* *Land registration services- these include registration of cautions, charges, leases, certificates of title/ leases, replacement of titles, restrictions, searches, assessment for stamp duty, and transfers;*
* *Land administration services- this includes processes such as subdivision, extension of leases, change of user, consents, lease preparation, the extension of user, and renewal of leases;*
* *Physical planning services- this includes approval of part development plans, plan preparation, and issuance of certificates of compliance;*
* *Survey and mapping services such as subdivision, amalgamation, new grants, re-survey, surveying of sectional properties, extension of leases, and change of user;*
* *Valuation services – asset valuation, government leasing, government purchase, estate administration, and arbitration;*
* *Adjudication & settlement of land*
* *Land allocation services by the National Land Commission”[[77]](#footnote-77)*

Maarekisterilaissa määrätään **yhteisömaan** maarekisterin pitämisestä. Laissa säädetään yhteisömaarekisteriin (*community land registry*) kirjattavista tiedoista. Rekisteristä on saatavissa omistusoikeustodistuksia (*certificate of title*) ja vuokraoikeustodistuksia (*certificate of lease*):

*”8. (1) Subject to the legislation on community land made pursuant to Article 63 of the Constitution, there shall be maintained in each registration unit, a community land register in which shall be kept –*

1. *a cadastral map showing the extent of the community land and identified areas of common interest;*
2. *the name of the community identified in accordance with Article 63(1) of the Constitution and any other law relating to community land;*
3. *a register of members of the community;*
4. *the user of the land;*
5. *the identity of those members registered as group representatives;*
6. *the names and identity of the members of the group; and*
7. *any other requirement as shall be required under the law relating to community land.*

 *(2) The Registrar shall issue a certificate of title or certificate of lease in the prescribed form.*

*(3) The Registrar shall not register any instrument purporting to dispose of rights or interest in community land except in accordance with the law relating to community land.*

*(4) For the avoidance of doubt the provisions in this section shall not apply to unregistered community land held in trust by county governments on behalf of communities under Article 63(3) of the Constitution.[[78]](#footnote-78)*

**Asiakirjojen ulkonäkö (yksityismaat)**

Kauppakirjan (*Land Sale Agreement)* ulkonäkö voi vaihdella riippuen sen laatijasta. Kauppakirjan voi laatia ostaja tai myyjä itse tai kumman tahansa asianajaja.[[79]](#footnote-79) Internetistä on kuitenkin löydettävissä usealta verkkosivulta samanlainen kauppakirjan lomakepohja.[[80]](#footnote-80)

Sisältö on useimmissa tapauksissa sama. Fanaka-kiinteistönvälitysyrityksen[[81]](#footnote-81) verkkosivujen mukaan kauppakirjassa pitäisi olla ainakin seuraavat tiedot:

 *”A land sale agreement should therefore include but not limited to:*

1. *Identity of both the buyer and the purchaser. This will include full names, Identity card number, phone numbers, and the address code. In most cases, these are also the details to be included in the title deed after the transfer*
2. *The cost of purchase, this defines the agreed amount to be paid, how it is to be paid (Instalment/cash), and when the amount is to be paid.*
3. *The description of the property being sold. This will include the size of the land, the title number, where the land is located, and the condition of the land.*
4. *Distribution of costs involved. This define who pays for the different cost involved in the process of transferring the land to the purchaser from the vendor. Some of the common costs will include stamp duty, legal fees, and title transfer costs.*
5. *The obligation of each party involved in the transaction. This will help outline all that is to be done by both the purchaser and the vendor.*
6. *Remedies for breach of the contract. To help ensure that the interest of each party is protected a sale agreement will also outline how nonperformance of the agreed terms of the agreement are to be handled.”[[82]](#footnote-82)*

Ardhisasa -järjestelmään pääsee Ardhisasa -verkkosivujen kautta, mutta sisäänpääsy vaatii rekisteröitymistä (rekisteröitymisestä aiemmin enemmän)[[83]](#footnote-83), joten asiakirjojen ulkonäköä ei ole voitu käydä tarkistamassa tätä kyselyvastausta varten. Järjestelmällä on oma logonsa, joka sisältää ruskeaa, vihreää ja oranssia väriä.[[84]](#footnote-84) Oletettavasti logoa käytetään järjestelmästä tulostettavissa asiakirjoissa.

Keniaan investoiville suunnatulla KenInvest -sivustolla on kuvat maan omistusoikeusasiakirjasta (*title deed*, vuodelta 2010) ja maan vuokraamista koskevasta selvitystodistuksesta (*rent clearance certificate*).[[85]](#footnote-85)

## Lähteet

Anjarwalla & Khanna /Doshi, Mona 10/2012. *The Land Laws of Kenya.* <https://landportal.org/library/resources/land-laws-kenya> (käyty 8.4.2022).

Ardhisasa [päiväämätön]. *What is Ardhisasa*. <https://ardhisasa.lands.go.ke/home> (käyty 14.4.2022).

Bertelsmann Stiftung 2022: *BTI 2022 Country Report – Kenya*. <https://bti-project.org/fileadmin/api/content/en/downloads/reports/country_report_2022_KEN.pdf> (käyty 4.4.2022).

BuyRentKenya 30.9.2021. *The Process of Buying Land in Kenya.* <https://www.buyrentkenya.com/discover/buying-land> (käyty 8.4.2022).

CIA (Central Intelligence Agency) 21.3.2022. *The World Factbook – Kenya.* <https://www.cia.gov/the-world-factbook/countries/kenya/> (käyty 31.3.2022).

Elephant (The) 14.1.2022. *Stealth Game: “Community” Conservancies and Dispossession in Northern Kenya.* <https://www.theelephant.info/features/2022/01/14/stealth-game-community-conservancies-and-dispossession-in-northern-kenya/> (käyty 4.4.2022).

Elephant (The) / Kimari, Wangui & Cap, Constant 12.3.2022. *Under Fire: Forced Evictions and Arson Displace Nairobi’s Poor.* <https://www.theelephant.info/features/2022/03/12/under-fire-forced-evictions-and-arson-displace-nairobis-poor/> (käyty 4.4.2022).

Elephant (The) / Atela, Joanes & Wachira, Jackson & Stacey, Paul 28.1.2022. *Shifting Rights: Dispossession of Pastoralists by Predatory Stealth.* <https://www.theelephant.info/features/2022/01/28/shifting-rights-dispossession-of-pastoralists-by-predatory-stealth/> (käyty 4.4.2022).

Fanaka [päiväämätön]. *Importance of a sale agreement when buying land.* <https://fanaka.co.ke/important-of-land-sale-agreement/> (käyty 14.4.2022).

Freedom House 2022. *Freedom in the World 2022 – Kenya.* <https://freedomhouse.org/country/kenya/freedom-world/2022> (käyty 31.3.2022).

Hennings, Anne 2.12.2021. *Kenya – Context and Land Governance.* <https://landportal.org/book/narratives/2021/kenya> (käyty 18.3.2022).

Karanja-Njenga Advocates 5.5.2021. *Ardhisasa: the national land information management system*. <https://knjenga.co.ke/ardhisasa-the-national-land-information-management-system/> (käyty 6.4.2022).

KBC (Kenya Broadcasting Corporation) 27.8.2021. *Kenyans urged to submit claims of historical land injustices to NLC.* <https://www.kbc.co.ke/kenyans-urged-to-submit-claims-of-historical-land-injustices-to-nlc-2/> (käyty 4.4.2022).

KenInvest [päiväämätön]. *Land rent clearance certificate.* <https://eregulations.invest.go.ke/procedure/243/119/step/681?l=en> (käyty 14.4.2022).

Kenya Revenue Authority [päiväämätön]. *Kenya Counties Map* [kartta]. <https://kra.go.ke/images/publications/The-Map-of-Kenya.pdf> (käyty 8.4.2022).

LANDac (The Netherlands Academy on Land Governance for Equitable and Sustainable Development) [päiväämätön]. *Food Security and Land Governance* *Factsheet – Kenya.* <https://www.landgovernance.org/wp-content/uploads/2019/09/20160608-Factsheet-Kenya.pdf> (käyty 18.3.2022).

Ministry of Lands & Physical Planning [päiväämätön]. *Land Registries.* <https://lands.go.ke/land-registries/> (käyty 8.4.2022).

NRT (Northern Rangelands Trust) [päiväämätön]. *Maps of member conservancies.* <https://www.nrt-kenya.org/map> (käyty 8.4.2022).

Olive Limited [päiväämätön]. *Process of buying land in Kenya.* <https://olivelimited.com/process-of-buying-land-in-kenya/> (käyty 8.4.2022).

Republic of Kenya

2012 / tarkistettu painos 2016 [2015]. *National Land Commission Act No. 5 of 2012.* Saatavilla: <https://www.landcommission.go.ke/media/erp/upload/nationallandcommission5of2012.pdf> (käyty 11.4.2022).

2010. *Constitution of Kenya.* <http://www.kenyalaw.org/lex/actview.xql?actid=Const2010> (käyty 6.4.2022).

Republic of Kenya / Kenya Gazette Supplement

No. 148 (Acts No. 27) 7.9.2016. *Acts, 2016 > The Community Land Act, 2016*. Saatavilla: <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/ken160984.pdf> (käyty 4.4.2022).

No. 37 (Acts No. 6) 2.5.2012. *Acts, 2012 > The Land Act, 2012*. Saatavilla: <https://www.fao.org/faolex/results/details/en/c/LEX-FAOC112131> (käyty 4.4.2022).

No. 33 (Acts No. 3) 2.5.2012. *Land Registration Act, 2012 (Cap. 300).* Saatavilla: <https://www.fao.org/faolex/results/details/en/c/LEX-FAOC112133/> (käyty 4.4.2022).

Star (The) / Nyawira, Susan 22.8.2021. *How to buy land in Kenya.* <https://www.the-star.co.ke/business/kenya/2021-08-22-how-to-buy-land-in-kenya/> (käyty 8.4.2022).

UN (United Nations) Geospatial 1.12.2011. *Kenya* [kartta]. <https://www.un.org/geospatial/content/kenya> (käyty 31.3.2022).

UN (United Nations) HABITAT / Global Land Tool Network [päiväämätön]. *Kenya.* <https://gltn.net/country-work/kenya/> (käyty 18.3.2022).

USDOS (United States Department of State) 2021. *Investment Climate Statements: Kenya.* <https://www.state.gov/reports/2021-investment-climate-statements/kenya/>(käyty 18.3.2022).

World Bank (The) 11.12.2019. *Combined Project Information Documents / Integrated Safeguards Datasheet (PID / ISDS).* <https://documents1.worldbank.org/curated/pt/364621576423240976/pdf/Project-Information-Document-Integrated-Safeguards-Data-Sheet-Kenya-Informal-Settlements-Improvement-Project-2-P167814.pdf> (käyty 8.4.2022).

**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. Bertelsmann Stiftung 2022, s. 25. [↑](#footnote-ref-1)
2. UN Habitat / Global Land Tool Network [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-2)
3. Bertelsmann Stiftung 2022, s. 4, 30-31, 37. [↑](#footnote-ref-3)
4. Lisätietoja NRT:stä <https://www.nrt-kenya.org/about> (käyty 14.4.2022). [↑](#footnote-ref-4)
5. Elephant (The) 14.1.2022. Lisätietoa The Elephant -sivustosta <https://www.theelephant.info/about-the-elephant/> (käyty 8.4.2022). [↑](#footnote-ref-5)
6. Elephant (The) / Atela, Joanes & Wachira, Jackson & Stacey, Paul 28.1.2022. [↑](#footnote-ref-6)
7. Hennings 2.12.2021. Alkuperäislähteet: Gabbert et al. 2021. Lands of the Future Anthropological Perspectives on Pastoralism, Land Deals and Tropes of Modernity in Eastern Africa. Berghahn: Oxford, New York ja

Achiba et al. 2020. “Devolution and the politics of communal tenure reform in Kenya.” *African Affairs* 119: 476 <https://landportal.org/library/resources/devolution-and-politics-communal-tenure-reform-kenya> [maksumuurin takana]. [↑](#footnote-ref-7)
8. Bertelsmann Stiftung 2022, s. 25. [↑](#footnote-ref-8)
9. World Bank (The) 11.12.2019, s. 4. [↑](#footnote-ref-9)
10. Elephant (The) / Kimari, Wangui & Cap, Constant 12.3.2022. [↑](#footnote-ref-10)
11. Freedom House 2022. [↑](#footnote-ref-11)
12. Hennings 2.12.2021; Klaus, Kathleen 1/2020. [↑](#footnote-ref-12)
13. LANDac [päiväämätön], s. 5. Alkuperäislähteet: Wily & Mbaya 2001: 79; Doshi et al. 2014: 7. [↑](#footnote-ref-13)
14. Hennings 2.12.2021. [↑](#footnote-ref-14)
15. Bertelsmann Stiftung 2022, s. 25. [↑](#footnote-ref-15)
16. Republic of Kenya 2010, artikla 61. [↑](#footnote-ref-16)
17. Republic of Kenya 2010, pykälä 62. [↑](#footnote-ref-17)
18. Republic of Kenya 2010, pykälä 64. [↑](#footnote-ref-18)
19. Republic of Kenya / Kenya Gazette Supplement No. 37 (Acts No. 6) 2.5.2012, s. 10. [↑](#footnote-ref-19)
20. Republic of Kenya / Kenya Gazette Supplement No. 37 (Acts No. 6) 2.5.2012, s. 11. [↑](#footnote-ref-20)
21. Olive Limited [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-21)
22. Republic of Kenya 2010, pykälä 63. [↑](#footnote-ref-22)
23. Republic of Kenya / Kenya Gazette Supplement No. 37 (Acts No. 6) 2.5.2012. [↑](#footnote-ref-23)
24. Republic of Kenya / Kenya Gazette Supplement No. 33 (Acts No. 3) 2.5.2012. [↑](#footnote-ref-24)
25. Hennings 2.12.2021. [↑](#footnote-ref-25)
26. Kumottuja lakeja ovat seuraavat: The Indian Transfer of Property Act, 1882; The Government Lands Act; The Registration of Titles Act; The Land Titles Act; The Registered Land Act; The Wayleaves Act ja The Land Acquisition Act. Lähde: Anjarwalla & Khanna / Doshi, Mona 10/2012, s. 3. Anjarwalla & Khanna on itäisessä Afrikassa toimiva lakiasiaintoimisto. Lisätietoja Anjarwalla & Khannasta <https://strathmore.edu/news/aln-anjarwalla-and-khanna-law-library/> (käyty 8.4.2022). [↑](#footnote-ref-26)
27. Hennings 2.12.2021. [↑](#footnote-ref-27)
28. Republic of Kenya / Kenya Gazette Supplement No. 37 (Acts No. 6) 2.5.2012. [↑](#footnote-ref-28)
29. Republic of Kenya / Kenya Gazette Supplement No. 37 (Acts No. 6) 2.5.2012, kohta V / 38 (1). [↑](#footnote-ref-29)
30. Republic of Kenya / Kenya Gazette Supplement No. 37 (Acts No. 6) 2.5.2012, kohta V / 43. [↑](#footnote-ref-30)
31. USDOS 2021. [↑](#footnote-ref-31)
32. Republic of Kenya 2010, pykälä 65. [↑](#footnote-ref-32)
33. Republic of Kenya / Kenya Gazette Supplement No. 37 (Acts No. 6) 2.5.2012, kohta IV. [↑](#footnote-ref-33)
34. LANDac [päiväämätön], s. 4. [↑](#footnote-ref-34)
35. Hennings 2.12.2021. [↑](#footnote-ref-35)
36. Republic of Kenya / Kenya Gazette Supplement No. 148 (Acts No. 27) 7.9.2016. [↑](#footnote-ref-36)
37. Hennings 2.12.2021. [↑](#footnote-ref-37)
38. Republic of Kenya / Kenya Gazette Supplement No. 148 (Acts No. 27) 7.9.2016. [↑](#footnote-ref-38)
39. Hennings 2.12.2021. [↑](#footnote-ref-39)
40. LANDac [päiväämätön], s. 5. Alkuperäislähteet: Wily & Mbaya 2001: 79; Doshi et al. 2014: 7. [↑](#footnote-ref-40)
41. Hennings 2.12.2021. [↑](#footnote-ref-41)
42. NRT [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-42)
43. Republic of Kenya 2010, pykälä 67. [↑](#footnote-ref-43)
44. Republic of Kenya 2012 / tarkistettu painos 2016 [2015]. [↑](#footnote-ref-44)
45. Hennings 2.12.2021. [↑](#footnote-ref-45)
46. Hennings 2.12.2021. [↑](#footnote-ref-46)
47. USDOS 2021. [↑](#footnote-ref-47)
48. Hennings 2.12.2021. [↑](#footnote-ref-48)
49. Hennings 2.12.2021; KBC 27.8.2021. Lisätietoja KBC:stä <https://www.kbc.co.ke/about-us/> (käyty 4.4.2022). [↑](#footnote-ref-49)
50. Hennings 2.12.2021. [↑](#footnote-ref-50)
51. Republic of Kenya / Kenya Gazette Supplement No. 33 (Acts No. 3) 2.5.2012. [↑](#footnote-ref-51)
52. CIA 21.3.2022; Bertelsmann Stiftung 2022, s. 4. Maakuntakohtainen Kenian kartta saatavilla esimerkiksi Kenian veroviranomaisen verkkosivuilta. Kenya Revenue Authority [päiväämätön][kartta]. [↑](#footnote-ref-52)
53. USDOS 2021. [↑](#footnote-ref-53)
54. USDOS 2021. [↑](#footnote-ref-54)
55. Hennings 2.12.2021. [↑](#footnote-ref-55)
56. Hennings 2.12.2021. [↑](#footnote-ref-56)
57. BuyRentKenya 30.9.2021. Myytäviä maita <https://www.buyrentkenya.com/land-for-sale> (käyty 8.4.2022). BuyRentKenya mainostaa olevansa Kenian johtava kiinteistöjen markkinapaikka. <https://www.buyrentkenya.com/about> (käyty 8.4.2022). [↑](#footnote-ref-57)
58. BuyRentKenya 30.9.2021. [↑](#footnote-ref-58)
59. Olive Limited [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-59)
60. Star (The) / Nyawira 22.8.2021. [↑](#footnote-ref-60)
61. BuyRentKenya 30.9.2021. [↑](#footnote-ref-61)
62. BuyRentKenya 30.9.2021. [↑](#footnote-ref-62)
63. BuyRentKenya 30.9.2021. [↑](#footnote-ref-63)
64. Ministry of Lands & Physical Planning [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-64)
65. Olive Limited [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-65)
66. Star (The) / Nyawira 22.8.2021. [↑](#footnote-ref-66)
67. Olive Limited [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-67)
68. Star (The) / Nyawira 22.8.2021. [↑](#footnote-ref-68)
69. Olive Limited [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-69)
70. Olive Limited [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-70)
71. Olive Limited [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-71)
72. Star (The) / Nyawira 22.8.2021. [↑](#footnote-ref-72)
73. Olive Limited [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-73)
74. Olive Limited [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-74)
75. Hennings 2.12.2021. [↑](#footnote-ref-75)
76. Karanja-Njenga Advocates 5.5.2021. Karanja-Njenga Advocates on vuodesta 1993 lähtien Nairobissa toiminut lakiasiaintoimisto. Lisätietoja: <https://knjenga.co.ke/about-us/> (käyty 8.4.2022). [↑](#footnote-ref-76)
77. Karanja-Njenga Advocates 5.5.2021. [↑](#footnote-ref-77)
78. Republic of Kenya / Kenya Gazette Supplement No. 33 (Acts No. 3) 2.5.2012. [↑](#footnote-ref-78)
79. Fanaka [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-79)
80. <https://www.hpdconsult.com/land-sale-agreement-in-kenya/> ja <https://newsblaze.co.ke/land-sale-agreement-form/> (käyty 14.4.2022). [↑](#footnote-ref-80)
81. Lisätietoja Fanakasta <https://fanaka.co.ke/important-of-land-sale-agreement/> (käyty 14.4.2022). [↑](#footnote-ref-81)
82. Fanaka [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-82)
83. Ardhisasa [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-83)
84. Ardhisasa [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-84)
85. KenInvest [päiväämätön]. Asiakirjat suurennettavissa kohdasta ”Requirements”. [↑](#footnote-ref-85)