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

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

**Kysymykset**

1. Millä tavalla Nigeriassa 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 Nigeria? 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 document of land ownership is available before or after the sale? What are the documents relating to ownership or transfer of ownership?*

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

Nigeria on 36 osavaltiosta (*states*) ja liittovaltion pääkaupungin Abujan pääkaupunkialueesta (*Federal Capital Territory, FCT*) koostuva liittotasavalta.[[1]](#footnote-1) Nigerian liittovaltiorakenteeseen pohjautuva hallintojärjestelmä on kolmiportainen ja muodostuu kansallisesta sekä osavaltio- ja paikallistasosta. Paikallisia hallintoalueita on 768.[[2]](#footnote-2)

Nigeriassa on käytössä kolme rinnakkaista oikeusjärjestelmää: Formaali valtiollinen oikeus (*statutory law*) (eri tasoineen), tapaoikeus (*customary law*) ja islamilainen sharia-oikeus (*Sharia law*).[[3]](#footnote-3)

Nigeriassa kaikki maa kuuluu osavaltioille, poikkeuksena ainoastaan rannikkoalueet ja tietyt jokirannat, jotka kuuluvat liittovaltion hallitukselle.[[4]](#footnote-4)

Nigerian perustuslain ja maalainsäädännön mukaan osavaltioilla on huomattavasti harkintavaltaa maa-alueita koskevien sääntöjen ja menettelytapojen suhteen. Osavaltiot määräävät itse oman osavaltionsa kaupankäyntimaksut ja maa-alueisiin liittyvät maksut sekä suunnittelevat omiin maa-alueisiinsa liittyvät hallinnolliset menettelynsä. Osavaltioiden edistyminen maa-asioiden hallinnoinnissa on epätasaista. Jotkut osavaltiot ovat ponnistelleet huomattavasti ja pyrkineet kehittämään hallinta- ja rekisteröintijärjestelmiä sekä yksinkertaistamaan kaupankäyntiä ja pienentämään siihen liittyviä hallinnollisia kuluja. Maaoikeuksia useissa maissa tutkineen Stephen Butlerin mukaan hänen laatimansa, Nigerian maaoikeuksia käsittelevä yleinen katsaus (jota tässäkin kyselyvastauksessa käytetään lähteenä) sisältää jonkin verran yleistyksiä, joskin on todennäköistä, että jokainen Nigerian osavaltio on kokenut suurimman osa hänen katsauksessaan käsittelemistään asioista.[[5]](#footnote-5) Tässä kyselyvastauksessa esitetään koko Nigeriaa koskevan tiedon lisäksi osavaltiokohtaista tietoa Lagosista.

Vuoden 1978 maankäyttölaki (*Land Use Act 1978*) muutti Nigerian maa-alueet valtion maiksi. Osavaltioiden kuvernöörien toimistot ovat vastuussa maan hallinnoimisesta.[[6]](#footnote-6) Pääkaupunkialueella (FCT) sen sijaan pääkaupunkialueen ministeri[[7]](#footnote-7) on vastuussa maan hallinnoimisesta.[[8]](#footnote-8)

Nigeriassa maata ei voi omistaa yksityisesti. Kiinteistön hallintaan, käyttämiseen ja muokkaamiseen tarvitaan kuvernöörin toimiston suostumus lakisääteisellä todistuksella. Kyseinen todistus ei sisällä oikeuksia myydä, antaa tai alivuokrata kiinteistöä. Koska valtio omistaa maan, mitään maata ei voi ”myydä” ilman kuvernöörin toimiston suostumusta. Kiinteistön ”myyntiin” ei liity varsinaista myyntiä ja ostamista, vaan oikeuksien siirto henkilöltä toiselle. Tätä tapahtumaa kutsutaan yleensä määritykseksi (*assignment*). ”Myyjä” eli luovutuksenantaja (*assigner*) siirtää maan käyttö- ja hallintaoikeudet ”ostajalle” eli luovutuksensaajalle (*assignee*). Kaupan jälkeen luovutuksensaaja hakee omalle nimelleen uutta lakisääteistä todistusta. Luovutuksensaajan asianajajan on syytä tarkistaa luovutuksenantajan esittämät asiakirjat, koska hankittavaan kiinteistöön voi liittyä lukuisia rajoituksia ja ehtoja. Toisinaan luovutuksenantaja ”myy” maata, jota hän ei edes ”omista”.[[9]](#footnote-9)

Maankäyttölaki paitsi kumosi tavanomaisen omistusoikeuden ja kansallisti maan, se myös rajasi yksityishenkilöiden hallintaan saatavien maa-alueiden kokoa. Yksilöllä saa olla taajama-alueella rakentamatonta valtion aluetta enintään 0,5 hehtaaria, muuta maata enintään 500 hehtaaria ja laidunmaata enintään 5000 hehtaaria. Osavaltioiden kuvernööreillä, joilla on pääasiallinen valta taajama-alueilla, on valta luokitella maat joko taajama- tai muiksi alueiksi. Lisäksi kuvernööreillä on oikeus peruuttaa oikeudet maahan yleisen edun mukaisissa tapauksissa.[[10]](#footnote-10)

Osavaltioiden kuvernöörien toimistot ovat vastuussa sekä maan hallintaoikeuksien myöntämisestä että niiden peruuttamisesta. Kuvernöörin toimisto myöntää lakisääteisen hallintaoikeuden 99 vuodeksi, ja se voidaan uusia. Kuvernöörin toimisto määrää myös vuosivuokran. Maan käyttö- ja jakokomitea (*Land Use and Allocation Committee*) myöntää perinteisiä hallintaoikeuksia maaseutualueilla. Kaikkien hallintatodistusten haltijoiden tulee maksaa vuosittaiset verot, eivätkä he voi siirtää tai vuokrata maata eteenpäin ilman kuvernöörin toimiston tai paikallishallinnon suostumusta.[[11]](#footnote-11)

Lakisääteisen ja perinteisen hallintaoikeuden rekisteröinnissä paikallisessa hallinnossa on erään käytettävissä olevan lähteen mukaan 14 vaihetta. Prosessi on pitkä ja kallis ja rekisteröinti maksaa enemmän kuin pienviljelijän vuoden tulot. Hallintatodistuksen saamisen jälkeen hallintaoikeuden haltijan tulee maksaa vielä vuosivuokra tai vero. Maata hallintaansa saaneet eivät välttämättä rekisteröi maata, vaikka olisivatkin tietoisia rekisteröintimahdollisuudesta. Hallintatodistuksia on olemassa vain vähän, poikkeuksena tähän varakkaat urbaanit alueet.[[12]](#footnote-12)

Freedom House -järjestön mukaan Nigeriassa omistusoikeusjärjestelmä on huonosti säännelty, mikä heikentää yksilöiden ja yritysten mahdollisuuksia toteuttaa tehokkaita ja laillisia omaisuuden, kuten maan osto- ja myyntitoimenpiteitä. Lahjonta on yleinen käytäntö yrityksen perustamisessa ja omaisuuden rekisteröinnissä.[[13]](#footnote-13)

Nigerian maahallintojärjestelmä luo erilaisia ​​mahdollisuuksia valtion virkamiesten korruptiolle. Aikaa vievän ja kalliin rekisteröintiprosessin vuoksi suurin osa maakaupoista tapahtuu vilkkailla epävirallisilla maamarkkinoilla.[[14]](#footnote-14) Kaksi lakia – maankäyttölaki ja vuodelta 1969 oleva öljylaki (*The Petroleum Act of 1969)* tekevät maanhallinnasta epävarmaa Nigeriassa. Nämä lait antavat valtiolle oikeuden ottaa haltuunsa maata osavaltion omistusoikeuden nojalla. Korvausjärjestelmä kattaa vain ”käyttämättömäksi jääneet parannukset” (unexhausted improvements)[[15]](#footnote-15), mutta ei itse maata. Maan arvo on vahvistettu lain laatimisvuonna. Nämä tekijät yhdistettynä korruptioon ja vuosia kestäneeseen itsevaltaiseen hallintoon merkitsevät sitä, että omaisuuden vastikkeeton pakkolunastus on yleistä.[[16]](#footnote-16)

Maaseutualueilla ja jopa joillakin kaupunkialueilla sekä kaupunkien lähialueilla vallitsee edelleen huomattavaa epäselvyyttä tiettyjen maa-alueiden laillisesta asemasta. Lisäksi jo ennen maankäyttölain voimaan astumista olemassa olleet, tiettyjen yhteisöjen säännöt maa-alueiden hallinnasta vaikuttavat edelleen vahvasti käytännössä.[[17]](#footnote-17)

Nigerian tapaoikeus vaihtelee yhteisöittäin. Tapaoikeus on paikallinen ja jatkuvasti kehittyvä normien ja periaatteiden järjestelmä, joka juontaa juurensa esisiirtomaa-ajalta ja on sittemmin sopeutunut erilaisiin sosiopoliittisiin tapahtumiin kuten maankäytön kaupallistumisen lisääntymiseen tai maanomistusten yksilöllistymiseen.[[18]](#footnote-18) Sharia-oikeus on voimassa 12 pohjoisessa osavaltiossa.[[19]](#footnote-19) Tapa- ja sharia -oikeudessa maan katsotaan olevan jumalan omaisuutta, joka on yhteisön käytössä ja jota päällikkö tai kylänvanhin (*chieftaincy or village head*) hallinnoi koko yhteisön hyödyksi. Näiden ohella sananvaltaa on myös maata hallitsevan klaanin, suvun ja perheen päämiehillä.[[20]](#footnote-20)

Nigeriassa maankäyttö aiheuttaa väestöryhmien välisiä ongelmia, esimerkiksi paimentolaisuutta harjoittavien fulanien ja maan muihin heimoihin kuuluvien maanviljelijöiden välillä. Toukokuussa 2021 17 osavaltion kuvernöörit vaativat vapaan laiduntamisen kieltämistä, mutta presidentti Muhammadu[[21]](#footnote-21) Buhari ilmaisi olevansa asiasta eri mieltä ja kyseenalaisti ehdotuksen laillisuuden.[[22]](#footnote-22) Maankäyttölaki säätelee vain virallisesti todennettua maanomistusta eikä tunnusta epävirallisia maanvaltaajien siirtokuntia. Maa-alueisiin kohdistuu paljon kilpailua, ja vastentahtoisesti tiettyyn paikkaan siirtyneet maanvaltaajat eivät ole oikeutettuja korvauksiin tai apuun. Urbaaneissa keskuksissa kuten Lagosissa noin 60–80 % asukkaista asuu epävirallisissa siirtokunnissa.[[23]](#footnote-23) Erään artikkelin mukaan osavaltioiden kuvernöörien toimistot käyttävät hyväkseen maankäyttölain kohtaa, jonka mukaan valtiolla on oikeus ottaa haltuun maa-alue, joka tarvitaan ensisijaisesti julkiseen käyttöön. Artikkelin mukaan Lagosin osavaltio käyttää tätä säädöstä oikeuttamaan köyhien ihmisten häädöt tietyiltä alueilta. Esimerkiksi marraskuussa 2021 6000 ihmisen epävirallinen asuinyhteisö oli saanut asumustensa purkumääräyksen 10 päivän varoitusajalla ilman tietoa korvauksista tai uudesta asuinpaikasta.[[24]](#footnote-24) Lisäksi esimerkiksi Edon osavaltiosta paikalliset asukkaat kohtaavat oikeudenloukkauksia perinteisillä maillaan. Edon osavaltion kerrotaan olevan osittain vastuussa tilanteesta, koska osavaltio neuvotteli ”alusta alkaen virheellisen sopimuksen” Okumu Oil Palm Plantation Plc (OOPC)-yrityksen kanssa. Yritys puolustautui vetoamalla siihen, että yrityksellä on maa-alueen hallintatodistus.[[25]](#footnote-25)

EASOn (nykyisin EUAA) raportissa (11/2018) käsitellään tarkemmin Nigerian sosioekonomista tilannetta, ml. asumista.[[26]](#footnote-26) Lisäksi raportissa lähteineen kerrotaan nigerialaista yhteiskuntaa määrittelevästä kahtiajaosta, jonka mukaan asukkaat jaetaan siirtolaisiin (*settlers*), jotka ovat muuttaneet alueelle ja ns. alkuperäisiin asukkaisiin (*indigenes, natives*), joita saatetaan suosia esimerkiksi maanomistusasioissa.[[27]](#footnote-27)

Nigerian 36 osavaltion välisten rajojen määrittämistä ei ole suoritettu loppuun (tilanne 11/2020). Maan topografinen kartta laadittiin vuonna 1957, ja se oli mittakaavassa 1:250 000. Kyseisessä mittakaavassa ollut kartta oli hyödytön yksittäisille kiinteistönomistajille. Sittemmin on perustettu ohjelma, jonka puitteissa on alettu muuttamaan karttaa mittakaavaan 1:50 000.[[28]](#footnote-28) Nigeria Real Estate Hub -sivustolla julkaistussa artikkelissa kuvataan hallintatodistuksen myöntämistä Lagosin osavaltion vieressä sijaitsevassa Ogunin osavaltiossa. Artikkelissa mainitaan alueita, joiden kuulumisesta joko Lagosin tai Ogunin osavaltioon voi maa-asioissa asioivilla olla epäselvyyttä. Lähteestä ei käy ilmi, johtuvatko epäselvyydet kartoituksen puutteellisuudesta vai jostakin muusta syystä.[[29]](#footnote-29)

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

Maailmanpankin vuonna 2015 julkaiseman, maankäyttöä käsittelevän raportin mukaan maankäyttölaissa säädetään maan hallinnointioikeuden olevan osavaltion kuvernöörillä, joka voi myöntää ”lakisääteisen hallintaoikeuden” (*statutory right of occupancy*) yksittäiselle henkilölle. Paikallishallinto on oikeutettu myöntämään ”perinteisen hallintaoikeuden” (*customary right of occupancy*) muualla kuin taajama-alueella. Molemmissa hallintaoikeusmuodoissa myönnetään hallintatodistukset (*Certificate of Occupancy, C of O[[30]](#footnote-30)*).[[31]](#footnote-31) Myös Yhdysvaltain ulkoministeriön *Investment Climate Statements: Nigeria* -raportissa todetaan, että omistajat siirtävät pääosan omaisuudestaan pitkäaikaisilla hallintasopimuksilla (*Certificates of Occupancy*), jotka toimivat ”omistusasiakirjoina” (*title deeds*).[[32]](#footnote-32)

Chaman Law Firm -lakitoimiston verkkosivujen mukaan Nigeriassa on olemassa useita erilaisia asiakirjoja, joilla ihmiset voivat osoittaa oikeutensa tiettyyn maahan. Näitä ovat suostumus (*assent*), hallintatodistus (*Cerfificate of Occupancy*), tuomioistuimen määräys tai ostotodistus (*court vesting order or certificate of purchase*), luovutuskirja (*deed of assignment/conveyance*), laillinen kiinnityskirja (*deed of legal mortgage*), lahjakirja (*deed of gift*) ja käyttöoikeus (*right of occupancy*). Chaman Law Firm -lakitoimiston mukaan hallintatodistuksesta on tullut suosituin todistus. Tämä johtuu siitä, että hallintatodistukset ovat laissa säädeltyjä ja valtioviranomaiset ovat niiden myöntäjiä. Myös rahoituslaitokset pitävät hallintatodistuksia luotettavina vakuusmuotoina ja suosivat niitä suhteessa muihin asiakirjoihin. Lakitoimiston mukaan hallintatodistuksen saamisen edellytyksenä olevat asiakirjat ja prosessit vaihtelevat osavaltioittain.[[33]](#footnote-33)

Nigerian liittovaltion verkkosivuilla on linkki kunkin osavaltion kuvernöörin toimiston verkkosivuille.[[34]](#footnote-34) Jokaisella osavaltiolla on omat verkkosivunsa, joissa on tietoa osavaltion hallinnosta. Esimerkiksi Lagosin osavaltion verkkosivuilta[[35]](#footnote-35) pääsee osavaltion maankäyttö- ja jakokomitean sivuille[[36]](#footnote-36).

Lagosin osavaltion verkkosivuilla hallintatodistuksen myöntämisvaiheet kuvataan seuraavasti:

“*WORK FLOW FOR CERTIFICATE OF OCCUPANCY*

* *Applicant purchases and submits application pack to LUAC[[37]](#footnote-37) and collects acknowledgement slip.*
* *Applicant collects Letter of Offer*
* *Applicant pays for allocated Land within 60 days*
* *Applicant issued with Letter of Confirmation with Plot and Block Number (Full payments must be made before Plot & Block are allocated)*
* *His Excellency, the Governor signs C of O and sends file to the Land Registry for further processing*
* *Land Registry registers C of O and releases the C of O to the allottee*”[[38]](#footnote-38)

Chaman Law Firm -lakitoimiston verkkosivuilla prosessi kuvataan yksityiskohtaisemmin seuraavasti:

*” REQUIREMENTS FOR C of O IN LAGOS STATE*

*An applicant who is a Statutory right of Occupancy holder is expected to duly complete an Application form and provide these documents at the point of applying for a C of O in Lagos:*

*1. Land information certificate.*

*2. Receipt for land information fee.*

*3. Receipt for application form.*

*4. Publication/inspection fee.*

*5. Capital contribution (to be calculated based on the size and location of land).*

*6. Land purchase receipt/agreement (duly stamped).*

*7. Copy of current tax clearance certificate (individuals).*

*8. Copy of N100 development levy receipt.*

*9. Site location sketch.*

*10. Four passport photographs of applicant with white background.*

*11. Copy of approved building plan (if developed).*

*12. Copy of tenement rate receipt (if occupied) or Land Use Charge.*

*13. Cover letter addressed to the Executive Secretary, Land Use Allocation Committee (LUAC), stating all documents attached, as above and typed with applicant’s address.*

*C OF O PROCESS IN LAGOS STATE*

*1. File an application to obtain the land information from the Surveyor General’s office at Alausa. This process usually costs between #10,000 – #12,000*

*2. Purchase of private certificate of occupancy application form.*

*3. The application form is submitted with the above-mentioned documents*

*4. A publication is then made giving room to any person who wants to object to the application. The objection period being 21 days. This costs #10,000.*

*5. The next step is the site inspection and report conducted by the Land Use Allocation Committee. A report is made which is used in processing the issuance of the Certificate of Occupancy.*

*6. Certificate of Occupancy is then drafted, typed, and submitted for recommendation for execution of Certificate of Occupancy (by Executive Secretary, Land Use Allocation Committee, Senior Special Assistant Lands & Permanent Secretary Lands).*

*7. Execution of Certificate of Occupancy (by Governor)*

*8. The Certificate of Occupancy is duly stamped by the Commissioner for Stamp Duties and registered at the registry.*

*9. The duly executed and registered Certificate of Occupancy can be picked up from the Land Use Allocation Committee collection office.”*

Lagosin osavaltiossa säädettiin kiinteistörekisterilaki (*Land Registration Law of Lagos State, LRL*) vuonna 2015. Lailla kumottiin useita vanhempia kiinteistörekisteröintilakeja[[39]](#footnote-39) ja muodostettiin yhtenäinen rekisteröintijärjestelmä (*Land Information Management System, LIMS*). Lagosin osavaltio otti vuonna 2015 käyttöön myös sähköiset hallintatodistukset (*Electronic Certificate of Occupancy, e-C of O*). Tarkoituksena on pitkällä aikavälillä poistaa käytöstä paperiset hallintatodistukset ja korvata ne elektronisilla todistuksilla. Tavoitteena on luoda täysin automatisoitu digitaalinen menetelmä hallintatodistuksen myöntämiseen Lagosissa ja vähentää maakaupoissa vaadittavien asiakirjojen määrää.[[40]](#footnote-40)

Yhdysvaltain ulkoministeriön *Investment Climate Statements: Nigeria* -raportin mukaan kiinteistön (raportista ei käy ilmi, koskeeko asia myös pelkkää maa-alaa) rekisteröinti Lagosissa sisältää 12 vaihetta ja vie keskimäärin 105 vuorokautta. Kanon osavaltiossa kiinteistön rekisteröinti sisältää 11 vaihetta ja vie keskimäärin 47 vuorokautta.[[41]](#footnote-41)

Maailmanpankin raportin mukaan maankäyttölaki tunnustaa edellä mainittujen kahden hallintaoikeusmuodon lisäksi ”vakiintuneet hallintaoikeudet” (*deemed rights of occupancy*). Tämän tunnustamisen tarkoituksena on säilyttää muokattuun maahan (*improved land*) ne oikeudet, jotka olivat olemassa maankäyttölain astuessa voimaan vuonna 1978. Vakiintuneet hallintaoikeudet voidaan muuttaa lakisääteisiksi hallintaoikeuksiksi kuvernöörin tai paikallishallinnon antamalla todistuksella, mutta käytännössä tällaisia muutoksia on tehty vain harvoin. Ylipäänsä vain hyvin pieni osa Nigerian maanomistuksista on muodollisesti dokumentoitu maankäyttölain tarkoittamalla tavalla.[[42]](#footnote-42)

Chaman Law Firm -lakitoimiston verkkosivuilla todetaan, että hallintatodistuksen hakuprosessi vaihtelee osittain sen perusteella, hankitaanko maa valtiolta vai yksityiseltä henkilöltä. Silloin kun maata hankitaan suoraan osavaltiolta, ostaja käynnistää hallintatodistuksen hakuprosessin heti kun kauppa on saatu päätökseen, koska ei ole epäilystä tällaisen maan omistuksesta tai osavaltion valtuudesta luovuttaa maata. Sen sijaan perheiltä tai *omo-onileilta* (omo-onileista lisää seuraavassa kappaleessa) maata hankittaessa on syytä varmistaa, että omaisuus todella kuuluu näille.[[43]](#footnote-43)

Termi *omo-onile* esiintyy useissa lähteissä hieman eri merkityksessä. Vanguard -lehden artikkelissa siteeratun lakimiehen Segun Akinloyen mukaan sana on joruban kieltä ja tarkoittaa maanomistajaa. Termillä viitataan sellaiseen maanomistajaluokkaan, joka omisti maata perinteiseen tapaan ennen maankäyttölain voimaantuloa 1978 (vrt. yllä ”vakiintuneet hallintaoikeudet”). Asianmukaisten asiakirjojen puute vaikeuttaa maan todellisen tai alkuperäisen omistajan selvittämistä. Tämä antaa huijareille mahdollisuuksia tehdä petoksia. Useimpiin *omo-onileiden* maihin liittyy joitakin ongelmia kuten maa- tai perheriita tai esimerkiksi toisen henkilön omistaman maan jälleenmyynti. *Omo-onilelta* maata hankkiessa ostajalta voidaan laillisten maksujen lisäksi periä monenlaisia laittomia maksuja. Kaikkien maksujen maksaminenkaan ei takaa omaisuuden turvaa, koska maa-alue on alttiina tunkeilijoille ja maanvaltaajille. Akinloyen mukaan maan hankkiminen *omo-onileilta* on niin riskialtista, että ostajan on suositeltavaa käyttää ammattitaitoista ja rekisteröitynyttä kiinteistövälittäjää.[[44]](#footnote-44)

Punch -lehden artikkelissa *omo-onileilla* viitataan henkilöihin, jotka kiristävät maan sisäisesti siirtyneiltä rahaa näiden ollessa asettuneena epävirallisesti Lagosin osavaltiossa sijaitsevalle Lekkin alueelle.*[[45]](#footnote-45)* Lagosissa on useita erittäin vaikutusvaltaisia ja varakkaita ”kuninkaita”, joilla on lähes täydellinen määräysvalta” omissa *omo-onileissaan* ja heidän yhteisöissään tapahtuvassa kehityksessä Ibeju Lekkin alueella. Kyseinen alue on haluttu ja arvokas paitsi Lagosin, myös koko Nigerian mittakaavassa.[[46]](#footnote-46)

Lagosin osavaltion verkkosivuilla kuvataan lisäksi *Deemed Grant Consent* -todistuksen myöntämisprosessi. Kyseisen todistuksen aiemmaksi nimeksi mainitaan *Private Certificate of Occupancy*. Kyseisillä todistuksilla viitataan ilmeisesti vakiintuneeseen hallintaoikeuteen (kts. edellä). Myöntämisprosessi on seuraava:

*“REQUIREMENTS FOR DEEMED GRANT CONSENT (FORMERLY PRIVATE CERTIFICATE OF OCCUPANCY)*

* *Duly completed Application Form*
* *Payment receipts.*
* *Land information certificate with payment receipt.*
* *2 (Two) copies of Deemed Grant Deed with cloth survey plan attached.*
* *Locational sketch of the subject site.*
* *4 (Four) copies of passport photographs of applicant.*
* *Picture of the subject site showing date.*
* *Certificate of Incorporation and form showing particulars of Directors (where applicant is a company).*
* *Consent fee, Stamp duty and Registration fee.*
* *Publication fee.*
* *Evidence of payment of income tax”.[[47]](#footnote-47)*

Yhdysvaltain ulkoministeriön raportissa todetaan, että omistusoikeuskysymyksiin liittyvät epäselvyydet ja maanomistuksen rekisteröinti ovat edelleen merkittäviä haasteita koko Nigerian maaseudulla, jossa monilla pienviljelijöillä on vain esi-isiin tai perinteisiin perustuvia hallintaoikeusvaateita mailleen. Nigerian maareformeilla on pyritty korjaamaan tätä kehityksen estettä. Edistyminen on kuitenkin ollut heikkoa.[[48]](#footnote-48)

Käytettävissä olevien lähteiden perusteella hallintatodistuksen ulkonäkö voi vaihdella esimerkiksi eri osavaltioissa ja maan hallintaoikeustyypin perusteella. Lisäksi hallintatodistus voi olla elektronisesti tuotettu tai käsin kirjoitettu. Joissakin lähteissä on erilaisia kuvia hallintatodistuksista[[49]](#footnote-49).

## Lähteet

African Arguments / Adetayo, Ope 26.1.2022. *”The scramble for Lagos” and the urban poor’s fight for their homes.* <https://africanarguments.org/2022/01/the-scramble-for-lagos-and-the-urban-poors-fight-for-their-homes/> (käyty 28.3.2022).

Bertelsmann Stiftung 2022: *BTI 2022 Country Report – Nigeria*. <https://bti-project.org/fileadmin/api/content/en/downloads/reports/country_report_2022_NGA.pdf> (käyty 18.3.2022).

Butler, Stephen 10/2012/ 26.4.2019. *Nigerian Land Markets and the Land Use Law of 1978.* <https://gatesopenresearch.org/documents/3-1414> (käyty 18.3.2022).

Chaman Law Firm [päiväämätön]. *Requirements for obtaining a Certificate of Occupancy (C of O) in Nigeria (Lagos and Ogun State).* <https://www.chamanlawfirm.com/how-to-obtain-a-cofo-in-nigeria> (käyty 25.3.2022.

CIA (Central Intelligence Agency) 8.3.2022. *CIA World Factbook – Nigeria.* <https://www.cia.gov/the-world-factbook/countries/nigeria/> (käyty 16.3.2022).

EASO (European Asylum Support Office) (nyk. EUAA, European Union Asylum Agency) 11/2018. *Nigeria – Key socio-economic indicators.* <https://coi.euaa.europa.eu/administration/easo/PLib/2018_EASO_COI_Nigeria_KeySocioEconomic.pdf> (käyty 18.3.2022).

FAO (Food And Agriculture Organization of the United Nations) [päiväämätön]. *Nigeria.* <https://www.fao.org/gender-landrights-database/country-profiles/countries-list/land-tenure-and-related-institutions/prevailing-systems-of-land-tenure/en/?country_iso3=NGA> (käyty 16.3.2022).

Farmlandgrab.org / Galaxy Television / Sunday, Ajele Fiyewei 15.6.2020. *Another terror attack on local communities by Okumu Oil Palm Plantation Plc.* <https://www.farmlandgrab.org/post/view/29694-another-terror-attack-on-local-communities-by-okomu-oil-palm-plantation-plc> (käyty 28.3.2022).

Federal Republic of Nigeria

1999. *Constitution of the Federal Republic of Nigeria 1999.* <http://www.nigeria-law.org/ConstitutionOfTheFederalRepublicOfNigeria.htm> ja <https://publicofficialsfinancialdisclosure.worldbank.org/sites/fdl/files/assets/law-library-files/Nigeria_Constitution_1999_en.pdf> (käyty 18.3.2022).

1990. *Land Use Act* – *Chapter 202.* <https://landwise-production.s3.amazonaws.com/2022/03/Nigeria_Land-Use-Act_1990-1.pdf> (käyty 18.3.2022).

[päiväämätön]. [aloitussivu] > *States.* <https://nigeria.gov.ng/> (käyty 18.3.2022).

Freedom House 2022. *Freedom in the World 2022 – Nigeria.* <https://freedomhouse.org/country/nigeria/freedom-world/2022> (käyty 18.3.2022).

GlobalPropertyGuide 1.11.2020. *Nigeria – Very high costs, corruption-prone system.* <https://www.globalpropertyguide.com/Africa/nigeria/Buying-Guide> (käyty 16.3.2022).

Hennings, Anne 9.3.2021. *Nigeria – Context and Land Governance.* <https://landportal.org/book/narratives/2021/nigeria> (käyty 18.3.2022).

Lagos State

[päiväämätön]a. *Directorates.* <https://landsbureau.lagosstate.gov.ng/category/directorates/> (käyty 18.3.2022).

[päiväämätön]b. *Land use and allocation committee.* <https://landsbureau.lagosstate.gov.ng/2017/05/16/land-use-and-allocation-committee/>, lisäksi <https://landsbureau.lagosstate.gov.ng/2017/05/16/land-use-and-allocation-committee-2/> (käyty 18.3.2022).

Law Insider [päiväämätön]. *Unexhausted improvements.* <https://www.lawinsider.com/dictionary/unexhausted-improvements> (käyty 5.4.2022).

Nigeria Real Estate Hub

12.6.2018. *5 Nigerian Kings who are big players in the Lagos real estate scenery.* <https://nigeriarealestatehub.com/5-nigerian-kings-who-are-big-players-in-the-ibeju-lekki-real-estate-scenery/> (käyty 28.3.2022).

26.6.2015. *Issuance of Certificate of Occupancy in Ogun State.* <https://nigeriarealestatehub.com/issuance-of-certificate-of-occupancy-in-ogun-state/> (käyty 25.3.2022).

PropertyProInsider / Dimeji-Ajayi, Damilola 10.8.2018. *Certificate of occupancy* [blogikirjoitus]. <https://www.propertypro.ng/blog/certificate-of-occupancy/> (käyty 28.3.2022).

Punch 22.4.2017. *Living under terror of ‘Omo-Onile’: Lagos’ female IDPs braving uncertainty to make a living.* <https://punchng.com/living-under-terror-of-omo-onile-lagos-female-idps-braving-uncertainty-to-make-a-living/> (käyty 28.3.2022).

Resolution Law Firm [päiväämätön]. *Overview of the Land Registration Law of Lagos State.* <https://www.resolutionlawng.com/overview-of-the-land-registration-law-of-lagos-state/> (käyty 28.3.2022).

UN CEDAW (United Nations Committee on the Elimination of Discrimination against Women) 24.7.2017. *Concluding observations on the combined seventh and eight periodic reports of Nigeria.* <https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=CEDAW/C/NGA/CO/7-8&Lang=En> (käyty 28.3.2022).

UN (United Nations) Geospatial 1.8.2014. *Nigeria* [kartta]. <https://www.un.org/geospatial/content/nigeria> (käyty 18.3.2022).

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

Vanguard 15.3.2021. *Legal advice on the threat posed by omo onile on land transactions.* <https://www.vanguardngr.com/2021/03/legal-advice-on-the-threat-posed-by-omo-onile-on-land-transactions/> (käyty 28.3.2022).

World Bank (The) 23.6.2015. *Federal Republic of Nigeria Slum upgrading, involuntary resettlement, land and housing.* <https://documents1.worldbank.org/curated/en/347391472444343246/pdf/ACS13975-REVISED-P154166-PUBLIC-LMDGP-Study-20150623-Final.pdf> (käyty 18.3.2022).

**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 8.3.2022; UN Geospatial 1.8.2014 [kartta]; Federal Republic of Nigeria [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-1)
2. Bertelsmann Stiftung 2022, s. 7. [↑](#footnote-ref-2)
3. UN CEDAW 24.7.2017, s. 4. [↑](#footnote-ref-3)
4. Bertelsmann Stiftung 2022, s. 19. [↑](#footnote-ref-4)
5. Butler 10/2012, s. 1-2. [↑](#footnote-ref-5)
6. Global Property Guide 1.11.2020. [↑](#footnote-ref-6)
7. Lähteessä ei mainita tarkemmin mihin ministeriin viitataan. USDOS 2021. [↑](#footnote-ref-7)
8. USDOS 2021. [↑](#footnote-ref-8)
9. Global Property Guide 1.11.2020. [↑](#footnote-ref-9)
10. Hennings, Anne 9.3.2021. [↑](#footnote-ref-10)
11. Hennings, Anne 9.3.2021. [↑](#footnote-ref-11)
12. Hennings, Anne 9.3.2021. Alkuperäislähde: Prindex. 2020. Nigeria (lähteessä esitetty hyperlinkki ei vie mainittuun alkuperäislähteeseen). [↑](#footnote-ref-12)
13. Freedom House 2022. [↑](#footnote-ref-13)
14. Butler 10/2012, s. 2. [↑](#footnote-ref-14)
15. Termi määritellään seuraavasti: ”unexhausted improvements means any quality permanently attached to the land directly resulting from the expenditure of capital or labour by a person holding under a right of occupancy or Government lease, or any person acting on his behalf or holding under him for a term of years, and increasing the productive capacity, utility or amenity thereof, but does not include the results of ordinary cultivation other than standing crops or growing produce”. Lähde: Law Insider [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-15)
16. Global Property Guide 1.11.2020. [↑](#footnote-ref-16)
17. World Bank (The) 23.6.2015, s. 7. [↑](#footnote-ref-17)
18. Hennings, Anne 9.3.2021. Alkuperäislähde: Ikejiofor, U. 2005. ”Equity in informal land delivery: Insights from Enugu, Nigeria.” *Land Use Policy*, Vol. 23, no 4.10.2006. Amsterdam, Elsevier. [↑](#footnote-ref-18)
19. Hennings, Anne 9.3.2021. [↑](#footnote-ref-19)
20. Hennings, Anne 9.3.2021. [↑](#footnote-ref-20)
21. CIA 8.3.2022. [↑](#footnote-ref-21)
22. Freedom House 2022. [↑](#footnote-ref-22)
23. World Bank (The) 23.6.2015, s. vi–vii. [↑](#footnote-ref-23)
24. African Arguments / Adetayo 26.1.2022. [↑](#footnote-ref-24)
25. Farmlandgrab.org / Galaxy Television / Sunday 15.6.2020. [↑](#footnote-ref-25)
26. EASO 11/2018. [↑](#footnote-ref-26)
27. EASO 11/2018, s. 41, 64-65. [↑](#footnote-ref-27)
28. GlobalPropertyGuide 1.11.2020. [↑](#footnote-ref-28)
29. Nigeria Real Estate Hub 26.6.2015. [↑](#footnote-ref-29)
30. Tätä lyhennettä käytetään monissa lähteissä, esim. Chaman Law Firm [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-30)
31. World Bank (The) 23.6.2015, s. 7. [↑](#footnote-ref-31)
32. USDOS 2021. [↑](#footnote-ref-32)
33. Chaman Law Firm [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-33)
34. Federal Republic of Nigeria [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-34)
35. Lagos State [päiväämätön]a. [↑](#footnote-ref-35)
36. Lagos State [päiväämätön]b. [↑](#footnote-ref-36)
37. Land Use and Allocation Committee. [↑](#footnote-ref-37)
38. Lagos State [päiväämätön]b. [↑](#footnote-ref-38)
39. Kiinteistörekisterilaki kumosi seuraavat lait: Registration of Titles Law Cap R1, Laws of Lagos State 2003; Land Instruments Registration Law, Lagos Cap L58 Laws of Lagos State, 2003;

Electronic Management Systems Law 2007 ja Registration of Titles Law & Registration of Titles (Appeal) Rules Cap R4, Laws of Lagos State, 2003. Lähde: Resolution Law Firm [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-39)
40. Chaman Law Firm [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-40)
41. USDOS 2021. [↑](#footnote-ref-41)
42. World Bank (The) 23.6.2015, s. 7. [↑](#footnote-ref-42)
43. Chaman Law Firm [päiväämätön]. [↑](#footnote-ref-43)
44. Vanguard 15.3.2021. Lisätietoja Akinloyesta artikkelin lopussa. [↑](#footnote-ref-44)
45. Punch 22.4.2017. [↑](#footnote-ref-45)
46. Nigeria Real Estate Hub 12.6.2018. [↑](#footnote-ref-46)
47. Lagos State [päiväämätön]b. [↑](#footnote-ref-47)
48. USDOS 2021. [↑](#footnote-ref-48)
49. Esim. PropertyProInsider / Dimeji-Ajayi 10.8.2018 [blogikirjoitus]. Lisätietoja PropertyProInsideristä <https://www.propertypro.ng/about> (käyty 28.3.2022). [↑](#footnote-ref-49)