

Teknisk direktör
TOMMY ÖSTERBERG
 Swedesurvey AB
 Sverige

FÖRORD

Ett antal experter från hela världen samlades i Bathurst, Australien för att analysera i vad mån fastighetsbildning kan bidra till en uthållig samhällsutveckling i världen i enlighet med FN:s rekommendationer från miljökonferensen i Stockholm 1972 till Rio de Janeiro 1992, World Food Summit 1996, Habitat II 1996, Women's conference 1995 m fl.

I gruppen ingick lantmätare, jurister, ekonomer, planerare, socionomer, socialantropologer från alla delar av världen. Viktiga internationella organisationer såsom FN:s sociala råd, Habitat, FAO, Världsbanken, Economic Commission for Africa, MOLA, m fl var också representerade.

Experterna utarbetade dels "the Bathurst Declaration" och dels en beskrivning av ett antal ämnesområden, nämligen om:

1. Den dynamiska relationen mellan land och människa
2. Betydelsen av land för uthållig utveckling
3. Mat, vatten och land
4. Besittningsrätt och fastighetsbildning
5. Relation mellan marknaden, fastighetsbildning, planering och värdering
6. Förnyelse av fastighetsbildningssystem.

REKOMMENDATIONER I DEKLARATIONEN

Rekommendationerna riktar sig till världens regeringar. Avsikten är att dessa rekommendationer skall antas av världssamfundet, dvs FN i olika sammanhang och sedan antas i länderna. Rekommendationerna har hittills antagits av FN:s sociala råd vid en konferens för länder i Asien och Stilla havet. Därifrån har de sänts till generalförsamlingen i New York för antagande senare i år.

Deklarationen innehåller följande:

Med hänsyn till att mer än hälften av befolkningen i utvecklingsländer inte har tillgång till en säkerställd rätt till land och med hänsyn till behovet av uthållig utveckling inte minst i de snabbt växande storstadsområdena rekommenderar Bathurst Declaration ett världsomfattande engagemang för att:

1. Tillhandahålla effektiv besittningsrätt och tillgång till fast egendom för kvinnor och män, inkluderande ursprungsbefolkningar, fattiga och andra marginaliserade grupper av befolkningen.

RAPPORT FRÅN ETT INTERNATIONELLT SEMINARIUM OM BESITTNINGSRÄTT TILL MARK OCH FASTIGHETSINFORMATION FÖR ATT UNDERSTÖDJA EN UTHÅLLIG UTVECKLING I VÄRLDEN

2. Uppmuntra förnyelse av fastighetsbildning för uthållig utveckling och underlätta full och jämlik tillgång för kvinnor och män till utveckling av markanvändningen, t ex genom tillgång till kredit och andra utvecklingsmöjligheter.
3. Investera i nödvändig reformering av infrastrukturen för fastighetsbildning och i information för att understödja sådana reformer.
4. Halvera antalet människor i världen som inte har tillgång till en säker besittningsrätt till fasta egendom innan året 2010.

Med utgångspunkt från "Bogor Declaration" 1996, och med en utökad diskussion inkluderande flera olika professioner som har anslutit sig till världssamfundets globala åtgärdsplaner från olika konferenser rekommenderas det följande:

1. Uppmuntra länder, internationella organisationer, ideella organisationer, politiker, tjänstemän och andra att ansluta sig till Bathurst Declaration för uthållig utveckling.
2. Uppmuntra alla som sysslar med fastighetsbildning att ansluta sig till uppfattningen att god fastighetsbildning är väsentlig för uthållig utveckling. Samordning mellan mätning och kartläggning, fastighetsbildning, värdering, fysiks planering, fastighetsreformer, fastighetsregleringar och registrering är väsentlig.
3. Uppmuntra utbyte av information om fast egendom mellan olika statliga organisationer och mellan dessa och allmänheten. Även om tillgång till information, insamling, förvaltning och ajourhållning lämpligen sker på lokal nivå, är det väsentligt att ansvaret för den allmänna informationsinfrastrukturen förblir ett ansvar för den nationella regeringen tjänsteutbud och blir tillgänglig nationellt och för utbyte mellan nationer.
4. Förbättra tryggheten i besittningsrätten, tillgången till mark och till fastighetsbildning genom politik, organisatoriska reformer, och anpassade metoder som tar särskild hänsyn till jämlikhet mellan könen, ursprungsbefolkningar och fattiga och andra marginaliserade grupper. I många länder kommer detta att innefatta speciella åtgärder för att förbättra informationen i områden med traditionell besittningsrätt och områden i städer som utsätts för om-

- fattande befolkningstillväxt.
5. Erkänna att god fastighetsbildning kan uppnås genom småskaliga förändringar med utnyttjande av relativt enkla, billiga och användardrivna system som levererar de viktigaste nyttigheterna för uthållig utveckling.
 6. Erkänna att den oacceptabla ökningen av våldsamma konflikter rörande den fasta egendomen kan minskas genom god fastighetsbildning med kvalitetsmedvetande. God fastighetsbildning understödjer gott regerande. När land-konflikter uppkommer behövs det tillgång till effektiva metoder för att lösa problemen och som är tillgängliga för alla som berörs av konflikten.
 7. Uppmuntra alla regeringar och lokala myndigheter att hålla reda och registrera sitt innehav av fast egendom
 8. Erkänna att fastighetsmarknaden opererar med ett antal besittningsrätter till mark, varav äganderätt endast är en. Det är nödvändigt att underlätta fastighetsmarknaden genom ändamålsenlig lagstiftning som också beaktar miljön och sociala omständigheter.
 9. För att öka kunskapen om situation i världen avseende fastighetsbildning och besittningsrätt, bör FN genomföra en studie av situationen med avseende på besittningsrätt, könsberoende rättigheter, stadsområden, markkonflikter, problem och indikatorer med ambitionen att producera en global atlas och anknyttande beskrivningar. Mycket av den information som krävs finns redan tillgänglig i FN:s databaser.
 10. Erkänna svårigheten att översätta fastighetsbildningstermer och utveckla en ordbok på olika språk som underlättar förståelsen mellan olika länder. Det finns också behov av att utveckla exempel på framgångsrika lösningar om fastighetsbildning. Detta arbete bör bygga på arbetet som redan utförts inom FAO och FIG.
 11. Med beaktande av betydelsen av human kunskap för fastighetsbildning är det nödvändigt att säkerställa tillgång till utbildning inom ämnesområdet. De internationella organisationerna har ett särskilt ansvar för att utveckla tvärvetenskapliga och multinationella utbildningsprogram och göra dessa tillgängliga i lokalsamhället genom den moderna informationsteknologien.
 12. Internationella och nationella organisationer, enskilda och andra föreningar bör arrangera seminarier och genomföra studier om tillgången till information om fast egendom, könsförhållanden, traditionella rättsförhållanden, olika besittningsrätter, relation mellan land och vattenrättigheter, fastighetsregister över havsområden, och förvaltningen av fastighetsbildningen.
 13. För att samordna olika biståndsinsatser är det väsentligt att länder som mottar bistånd tar ett mer aktivt ansvar för att utveckla beskrivningar av existerande system och behov av förbättringar. Med hjälp av dessa beskrivningar kan länderna utveckla planer som kan styra olika biståndsfinansierade projekt i landet.
 14. För att utveckla en uthållig förvaltning av den ekonomiska zonen av oceanområden

som tillfaller vissa kuststater uppmuntrar FN dessa stater att utveckla sin förmåga att administrera dessa omfattande områden genom en nationell geografisk informationsdatabas.

15. Genomföra analyser och utveckla indikatorer som kan belysa effektiviteten av fastighetsbildning och besittningsrätten i förhållande till uthållig utveckling och utrotning av svält.
16. Uppmanar jordens länder att halvera antalet människor som saknar säker besittningsrätt till fast egendom före år 2010.
17. Arbetsgruppen och FIG understödjer starkt kampanjen för säker besittningsrätt som utgör en del av genomförandeprogrammet från Habitat II från UNCHS och förbinder sig att verka för att detta program inarbetas i kommande aktiviteter i FIG.

SUMMARY

Cambodia, finally in peace, develops its infrastructure from scratches after decades of war and hardship. The new land administration authority struggles with enormous tasks of restoring the land register and the land management system.

The field research evidence shows that the present method of sporadic land registration has failed its mission to register lands and introduce a secure tenure. 90 % of Cambodians, the poor, are out of the reach of land titles and suffer from very insecure land tenure. The justification for registration is evident. In the light of complete absence of reliable documented data on legal rights or physical extends of the property, wide spread corruption and general poor enforcement of laws, only a registration method that ensures maximum transparency and publicity can meet the requirements of equality.

The systematic parcel by parcel registration method presented here is built on the global knowledge on systematic registration considering the conditions of Cambodia. It applies area by area, village by village and parcel by parcel approach with one visit per parcel principle stressing publicity and participation. The technology involved and the work stages developed are kept as simple as possible. The tested method has proved successful and feasible for a developing country.

INTRODUCTION

This article is based on the work of the author in the Cambodia Cadastral Project, which is part of technical co-operation between governments of Finland and Cambodia. The background, the justification and the method for the systematic registration in Cambodia are introduced. The article begins with background presentation, then describes the situation on land and on land registration seeking justification and avenues for the intervention. The chosen principles are presented before turning into the method itself. Finally, an evaluation is made based on the pilot area data.

THE BACKGROUND

The recent history of Cambodia is dreadful. In 1975, the post-colonial society was reformed by the Khmer Rouge, which introduced an agrarian, totalitarian, communism with the volume that the world had yet to see. The individual ownership of land was banned, cities emptied and people forced to live in communes that worked in massive irrigation