

Department of Technology and Society
Division of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University
P.O. Box 118
SE-221 00 Lund
Sweden



LUND INSTITUTE
OF TECHNOLOGY
Lund University

The Land Administration System and the Credit Market in Zambia

- A Minor Field Study -

Master of Science Thesis, A Minor Field Study by

Anna Kristiansson and Liselott Sonesson

Master of Science in Land Surveying and Management, Lund Institute
of Technology

Examiner and Supervisor

Ulf Jensen

Department of Technology and Society, Division of Real Estate
Science, Lund Institute of Technology

Opponents

Karin Björkén and Marielle Blixt

Master of Science in Land Surveying and Management, Lund Institute
of Technology

Language Editor

Peggy Oscarsson, Letrix

Key words

credit market, land administration system, land tenure, Lusaka,
property, title, Zambia

Sammanfattning

Detta examensarbete är baserat på en fältstudie utförd under våren 2003 i Lusaka, Zambia. Syftet med arbetet är att undersöka och beskriva markadministrationssystemet och kreditmarknaden vad gäller fastigheter i Zambia. Frågor som har legat till grund för undersökningen är på vilket sätt staten fördelar mark, hur ett kontraktsbrott påverkar andra intressenter, hur mark överläts, hur kreditmarknaden fungerar och hur låntagarens obestånd hanteras.

Mer än halva befolkningen i länderna söder om Sahara saknar rättighet till mark för boende och odling. Brist på marktillgång och avsaknad av äganderätt förhindrar ett lands sociala och ekonomiska utveckling. Införandet av ett välfungerande markadministrationssystem främjar denna sociala och ekonomiska utveckling. En växande befolkning, särskilt i storstadsområdena, innebär en ökad konkurrens om marken vilket gör det än mer viktigare att skydda individuella markrättigheter.

I Zambia ägs på folkets vägnar all mark av presidenten. Genom Ministry of Lands och kommunerna administrerar presidenten fem olika typer av avtal; den 14-åriga Provisional Certificate of Title, den 99-åriga Lands and Deeds Certificate of Title, den 10-åriga Land Record Card, den 30-åriga Occupancy License och den 99-åriga Council Certificate of Title. Registreringsprocessen är reglerad i lag och det nuvarande registreringssystemet täcker cirka 6 % av landets area.

Presidenten måste ge sitt medgivande för att en överlåtelse ska vara giltig. I händelse av kontraktsbrott såsom obetald avgift eller underlåtenhet att utveckla marken inom specificerad tid har staten rätt att återta fastigheten.

Bankerna accepterar alla de olika avtalen som fastighetspant men med huvudkravet att marken ska vara utvecklad. I en obeståndssituation kan banken efter godkännande från domstol överlåta fastigheten genom exekutiv auktion. Möjligheten för staten att återta fastigheten gör dock bankernas roll som långgivare osäker.