

Department of
Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University
Box 118
SE-221 00 LUND
SWEDEN



Avdelningen för
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
SE-221 00 Lund

Customary Land Tenure in Ashanti, Ghana

Minor Field Study

Master of Science's Thesis

Authors: Johanna Berntsson and Åsa Rick

Lund, 2005

Education Programme in Engineering, Land Surveying and Management
Lund Institute of Technology

Supervisors:

Åsa Knutson, Department of Technology and Society, Lund Institute of Technology

Seth O Asiama, Institute of Land Management and Development, Kwame Nkrumah
University of Science and Technology, Kumasi

Examiner:

Ulf Jensen, Department of Real Estate Science, Lund Institute of Technology

Keywords: Customary law, land tenure, Ashanti, stool

SAMMANFATTNING

I Ghana, liksom i många andra u-länder, existerar såväl lagstadgade äganderätter som traditionella, hävdvunna rättigheter till fast egendom parallellt med varandra. Traditionella rättigheter är de rättigheter som bygger på sedvänja och är erkända av gemene man. Dessa rättigheter har sällan blivit dokumenterade och typiskt för dem är också att de inte går att överlåta till annan person. I Ashanti-regionen i de centrala delarna av Ghana är de traditionella rättigheterna till mark fortfarande mycket starkt etablerade. Precis som i övriga Ghana tillhör människorna i Ashanti-regionen en större gemenskap, som i Ashanti kallas för "the stool". The stool, som egentligen är den tron som hövdingen sitter på, är en symbol för enigheten mellan förfäder och deras ättlingar. Tronen symboliserar också hövdingens befogenheter och makt, samt har en stor betydelse när det gäller äganderätten till mark, då all mark sägs tillhöra the stool. Generellt sett sägs all mark i Ashanti tillhöra "the Golden Stool" och det är kungen/hövdingen av Ashanti, the Asantehene, som förvaltar all mark åt folket.

Målet med detta examensarbete är att presentera den traditionella äganderätten till mark inom Ashanti-regionen samt hur denna relaterar till den lagstadgade äganderätten, och slutligen att utvärdera dagens rättsliga situation när det gäller äganderätten till mark. För att uppnå detta mål har arbetet delats in i tre delar. Den första delen är att beskriva vad ett optimalt fastighetssystem skall innehålla och tillhandahålla, det andra att generellt undersöka besittningsrätt till och administration av fast egendom i Ghana och slutligen att genomföra en fältstudie över den traditionella äganderätten i Ashanti. Metoden som använts i den här studien är en blandning av litteraturstudier, intervjuer och genomförda enkäter. Intervjuerna har gjorts med nyckelpersoner involverade i den traditionella äganderätten till land i Ghana, såsom hövdingar och myndighetspersoner och enkäterna genomfördes i tre byar belägna i utkanten av Kumasi, den största staden i Ashanti-regionen.

Det traditionella äganderättsystemet i Ashanti är erkänt av folket till en större grad än det lagstadgade statliga systemet. Till exempel det faktum att the stool sägs äga all mark är mycket accepterad av människor, liksom det faktum att folk i allmänhet ofta vänder sig till hövdingen med sina markangelägenheter istället för att vända sig till de statliga myndigheterna tyder på detta. Det traditionella äganderättsystemet har även till stor del blivit accepterat av staten, vilket är positivt. Det är dock inte möjligt att formellt och lagenligt registrera den medfödda nyttjanderätt till mark som en medlem av en stool har enligt det traditionella synsättet. Traditionellt sätt är denna nyttjanderätt obegränsad i tid men i Ghana är det endast möjligt att formellt registrera en rättighet begränsad i tid. Man kan säga att en stoolmedlem på ett sätt förlorar på att formellt registrera sin rättighet till mark då rättigheten görs om och blir tidsbegränsad. I denna rapport föreslås därför att det görs möjligt att registrera den nyttjanderätt till mark man som medlem av en stool har utan att denna rättighet begränsas i tid.

Idag är många olika myndigheter i Ghana på olika sätt inblandade i markfrågor, till exempel genom att hålla ett konto för varje stool eller vara inblandade i registrering av mark. Tyvärr, precis som i många andra u-länder, brister dessa myndigheter på många olika områden, till exempel finns för lite personal, de överlappar till viss del varandras funktioner och i viss mån brister de också i samarbetet sinsemellan. Likaså, att registrera sin rättighet till mark i Ghana är såväl komplicerat som tidskrävande. I den här rapporten föreslås en centralisering av myndigheter för att effektivisera processen samt att statliga myndigheter samarbetar ännu mer med traditionella ledare än vad de redan gör idag. Det skulle vidare vara positivt att utbilda människor om registrerings fördelar så att i folk i vart fall blir medvetna om registrering.

På grund av dålig besittningsrätt till land kan en stor del av världens befolkning idag inte tillgodogöra sig många fördelar såsom ökade investeringar, överlåtelse av mark och ökad tillgång till kredit. Under denna undersökning visade det sig att ungefär 20 % av alla rättigheter till mark är formellt registrerade i Ghana och då så få registrerar sina rättigheter måste folk istället lita på den besittningsrätt till marken som det traditionella systemet kan erbjuda. Dock generellt sett verkar rättigheten till mark vara ganska stark i Ashanti-regionen. Det verkar som om det traditionella systemet kan erbjuda stark besittningsrätt mycket tack vare den kontroll av all marktilldelning som sker på Asantehene's Land Secretariat. Dock behöver ofta u-länder stimuleras att investera för att utvecklas och för att få tillgång till kredit hos en kreditgivare räcker normalt sett inte den säkerhet som det traditionella systemet erbjuder. Vad banker och andra kreditgivare kräver för att kunna använda marken som säkerhet för ett lån är normalt sett att marken har blivit formellt registrerat. Dessutom verkar det förekomma en del konflikter över mark, framför allt mellan olika stolar och dessa problem skulle kunna lösas genom formell registrering av markrättigheter.

För att hantera och få bukt med många av de problem som finns i Ghana när gäller markfrågor har staten utformat en nationell landpolicy och startat ett land administrations program i landet, vilket förhoppningsvis kommer att leda till många förbättringar i landet.

ABBR

The abbr

ALS

CPP

FIG

KNUST

LA Prog

LAP

LC

LTR

LVB

NLP

NPP

OASL

PNDCL

SD

TCP

UN