

International Federation of Surveyors
Federation Internationale des Geometres
International Vereinigung der
Vermessungsingenieure

FIG

Yhteistyössä **Yhdistyneiden Kansakuntien**
kanssa

BATHURSTIN JULISTUS KESTÄVÄÄ KEHITYSTÄ TUKEVASTA KIINTEISTÖHALLINNOSTA

PUBLICATION n:o 21, Joulukuu 1999

Lukijalle

Kyseessä on vapaa, epävirallinen suomennos alkuperäisjulkaisusta. Liitteitä III ja IV ei ole liitetty käännökseen mukaan.

Käännöksessä tuotti ongelmia se, että useille englannin kielisille alan termeille ei löytynyt luontevia suomenkielisiä vastineita. Esimerkiksi termin "land administration" olen kääntänyt muotoon "kiinteistöhallinto", mikä käännöksenä ei ole täsmällinen, mutta luontuu suomalaiseseen maanmittausalan käytäntöön paremmin kuin esimerkiksi "maahallinto" tai "maa-asioiden hallinto".

Mielestäni maanmittausalan suomi/englanti ja englanti/suomi -terminologiatyöhön tulisi Suomessa panostaa, koska kansainvälinen yhteistyö laajenee koko ajan. Terminologiatyötä korostetaan myös työkokouksen suosituksissa (n:o 14.)

*Espoossa, heinäkuussa 2000
Pekka Raitanen, tekn.lis.
pekka.raitanen@pp.inet.fi*

Julkaistu englanniksi
Kööpenhamina, Tanska

ISBN: 87-90907-01-9

Julkaisija

The International Federation of Surveyors (FIG)
Lindevagns Alle 4
DK-2000 Frederiksberg
DENMARK

Puh: + 45 38 86 10 81
Fax: + 45 38 86 02 52
e-mail: FIG@FIG.net

Joulukuu 1999

Bathurstin julistus kestävää kehitystä tukevasta kiinteistöhallinnosta

18. – 22. lokakuuta 1999
Bathurst, Australia

INTERNATIONAL FEDERATION OF SURVEYORS, FIG
yhteistyössä
Yhdistyneiden Kansakuntien kanssa

Bathurstin julistus kestävästä kehityksestä tukevasta kiinteistöhallinnosta

Sisältö	iii
Esipuhe	v
Bathurstin julistus kestävästä kehityksestä tukevasta kiinteistöhallinnosta	
1. Tiivistelmä	1
2. Johdanto	3
3. Työkokouksen tulokset	6
4. Suositukset	8
Liitteet	
I Osaajatietoluettelo	11
II Työkokouksen työmenetelmä	12
III Ammatillisten esitysten lista (ei käännetty)	13
IV Termisanasto (ei käännetty)	13

Bathurstin julistus, tilanneraportit, jotka on valmisteltu tausta-aineistoksi Bathurstin työkokoukseen, esitettäväksi kansainvälisessä konferenssissa Melbournessa. Täydellinen ohjelma, yhteenvedot ja asiakirjat Melbournen konferenssista ovat saatavina WWW –sivuilla:

<http://www.FIG.net>

Tarkempia tietoja Bathurstin työkokouksen järjestelyistä ja tuloksista saa järjestelyistä vastuullisilta:

Prof Don Grant, AM
Surveyor General's Department
PO Box 143
Bathurst
NSW 2795
Australia
Puh. + 61 (0)2 6332 8206
Fax. + 61 (0)2 6332 2320
grantd@lic.gov.au

<http://www.lic.gov.au>

Prof Ian Williamson, FTSE
Department of Geomatics
The University of Melbourne
Victoria 3010
Australia
Puh. + 61 (0)3 9344 4431
Fax. + 61(0)3 9347 4128
i.williamson@eng.unimelb.edu.au

[http://www.geom.unimelb.edu.au/
people/ipw.html](http://www.geom.unimelb.edu.au/people/ipw.html)

ESIPUHE

Kestävää kehitystä tukevia maan hallintaoikeuksia ja kiinteistöjen rekisteröintijärjestelmiä käsitelleen Bathurstin työkokouksen osaanottajien puolesta haluamme kiittää Yhdistyneiden Kansakuntien Talous- ja sosiaaliasioiden osastoa (Department of Economic and Social Affairs (DESA), Statistic Division, New York) sen antamasta taloudellisesta tuesta ja rohkaisemisesta järjestettäessä tätä tapahtumaa, joka on tuottanut *Bathurstin julistuksen kestävästä kehityksestä tukevasta kiinteistöhallinnosta*.

Olemme myös kiitollisia seuraavien tahojen osaanotosta:

- United Nations (UN) Department of Economic and Social Affairs, Division for Sustainable Development, New York;
- United Nations Centre for Human Settlements (Habitat), Nairobi;
- United Nations Food and Agricultural Organisation (FAO), Rome;
- United Nations Economic Commission for Africa (UNECA), Addis Ababa;
- World Bank, Washington DC;
- Meeting of Officials of Land Administration (MOLA) under the direction of the United Nations Economic Commission for Europe (UNECE); and the
- Permanent Committee for GIS Infrastructure for Asia and the Pacific (PCGIAP) which was created by the United Nations Regional Cartographic Conference (UNRCC) for Asia and the Pacific.

Haluamme myös kiittää kollegojamme FIG:ssa ja erityisesti sen 7. komissiossa (Cadastre and Land Management) heidän tuestaan ja osaanotostaan. Ilman heidän sitoutumistaan ja innostustaan viimeisten vuosien aikana Bathurstin julistuksen kehittämistyö ei olisi ollut mahdollista.

Parhaimmat kiitoksemme myös niille elinkeinoelämän sponsoreille ja useille henkilöille New South Walesin hallituksessa, jotka ovat tukeneet työkokousta sekä taloudellisesti että laadullisesti viimeisten vuosien aikana.

Lopuksi ja ennen muuta kiitoksemme kaikille osaanottajille, jotka eri puolilta maailmaa saapuivat työkokoukseen ja osallistuivat siihen aktiivisesti ja innolla. Olemme ilahtuneita heidän ponnisteluistaan eikä meillä ole mitään epäilyä siitä, etteikö *Bathurstin julistus* toisi arvokkaan panoksen meidän kaikkein niukimman resurssimme, maan hallintoon..

Professor Don Grant
Workshop Co-organizer
**Australian delegate
Commission 7, FIG**

Professor Ian Williamson
Workshop Co-organizer
Director FIG-UN Liason

Bathurst
New South Wales, Australia
22. lokakuuta 1999

BATHURSTIN JULISTUS KESTÄVÄÄ KEHITYSTÄ TUKEVASTA KIINTEISTÖHALLINNOSTA

1. TIIVISTELMÄ

Miltei kaikissa yhteiskunnissa on tällä hetkellä meneillään nopea ja lukuisten eri tekijöiden aiheuttama muutos, joihin kuuluu kasvavan väestömäärän maahan kohdistuva paine erityisesti kaupunkimaisilla alueilla. Maapallon väkiluku on saavuttanut kuuden miljardin rajan. Köyhät keskittyvät yhä enemmän aina vain laajentuvien kaupunkiemme slummeihin ja luvattomasti rakennetuille alueille. Sukupuolten eriarvoisuus taloudellisten ja sosiaalisten mahdollisuuksien saavuttamisessa on käymässä yhä ilmeisimmiksi. 30 vuodessa kaksi kolmasosaa maapallon väestöstä asuu kaupungeissa. Puhtaan veden saatavuus on lähestymässä kriittistä pistettä. Nykyisellä kulutustasolla kaksi kolmasosaa maailman väestöstä tulee asumaan veden puutteen kuormittamissa olosuhteissa vuoteen 2025 mennessä. Haasteena ei ole vain vastata maapallon väestön, ruuan, asumisen ja elämän laadun tarpeisiin vaan myös varmistaa, että tulevat sukupolvetkin voivat tyydyttää tarpeensa.

Epävarmat kiinteään omaisuuteen kohdistuvat oikeudet estävät maan käyttöä ja investointeja maaseudulla sekä kaupungeissa. Ne estävät hyvän hallinnon ja pyrkimyksenä olevan kansalaisyhteiskunnan synnyttämisen. Koordinoimaton kehitys, heikko maankäytön suunnittelu ja hallinnointi sekä lisääntyvä väestön haavoittuvuus saastumiseen ja ympäristön pilaantumiseen nähden, kaikki yhdessä lisäävät kerrannaisesti vaikeuksia vastata tähän haasteeseen. Ilman tehokasta kiinteän omaisuuden saantia taloudet ovat kykenemättömiä kehittymään eikä päämäärää kestävästä kehityksestä voida toteuttaa.

Maailma on kuitenkin muuttumassa. Kasvava tietoisuus asioiden tilasta, parempi toimenpiteiden seurausten ymmärtäminen ja suurempi kapasiteetti asianmukaisen informaation turvaamisessa ja käytössä auttavat aikaansaamaan tarvittavia muutoksia. Nämä tosiseikat pakottavat uudistamaan kiinteistöhallinnon järjestelmiä ja varmistamaan että ne tukevat kestävä kehitystä ja tehokkaita maamarkkinoita. Kiinteistöhallinnon rakenteiden on pakko vastata nopeasti näihin ennakoimattomiin muutoksiin.

YK:n ja FIG:n yhteinen Bathurstin työkokous* kestävä kehitystä tukevista maan hallintaoikeuksista ja kiinteistöjen rekisteröintijärjestelmistä on vastannut tähän haasteeseen. Kiinteistöhallinnon instituutioiden ja järjestelmien täytyy kehittyä ja sopeuttaa niiden usein riittämätön ja kapea näkökulmansa kohtaamaan laaja-alaisesti uusia tarpeita ja uutta teknologiaa sekä jatkuvasti muuttuvaa institutionaalista ympäristöä. Niiden pitää myös jatkuvasti sopeutua ilmaantuviin monitahoisiin ihmisen-maa suhteisiin ja samaan aikaan muuttuviin ihmisten ja hallitusten välisiin suhteisiin. Näiden toimenpiteiden tulisi johtaa järjestelmien parempaan hallittavuuteen.

* Pidettiin Bathurstissa, Australiassa 18-22 lokakuuta 1999

2. JOHDANTO

Ihmiskunta elää merkittävää historiansa hetkeä. Kohtaamme pysyvää erilaisuutta kansakuntien sisällä ja niiden välillä, pahenevaa köyhyyttä, nälkää, sairauksia ja lukutaidottomuutta ja ekosysteemien jatkuvaa pilaantumista, mistä meidän hyvinvointimme on riippuvainen. Kuitenkin ympäristön ja kehitysongelmien keskinäinen integrointi ja suuremman huomion kiinnittäminen niihin johtaa perustarpeiden tyydyttämiseen, parempien elinolosuhteiden tarjoamiseen kaikille, paremmin suojeltuihin ja hoidettuihin ekosysteemeihin ja turvallisempaan ja vauraampaan tulevaisuuteen. Mikään kansakunta ei voi saavuttaa tätä yksin: mutta yhdessä voimme – maailmanlaajuisen yhteistyön avulla kestävän kehityksen hyväksi.

Esipuhe Agenda 21:een: Toimintaaohjelma kestävään kehitykseen.

Aina perustamisestaan lähtien Yhdistyneet Kansakunnat on tunnustanut perustavaa laatua olevan yhteyden ihmisten ja maan kesken. Tänä päivänä jokainen Yhdistyneiden Kansakuntien jäsenmaa kohtaa suuria haasteita, jotka liittyvät sen maahan ja maahan sidottuihin resursseihin. Näiden tehokas hoito on avain kestävän kehityksen saavuttamiseen. Kestävän kehityksen päällimmäinen tavoite on taloudellisen ja sosiaalisen hyvinvoinnin oikeudenmukainen taso, jota voidaan kestävästi ylläpitää monien sukupolvien ajan ja samalla huolehtia elinympäristön laadusta. Tämä vaatii köyhyyden ja puutteen eliminoimista ja edellyttää ympäristön suojelua ja resurssipohjan kasvattamista.

Maa ei ainoastaan tuota hyvinvointia ja taloudellista kehitystä. Se on osa sosiaalista ja poliittista rakennetta, joka ylläpitää kaikkia yhteiskuntia. Lisäksi maa edustaa ekosysteemin toiminnallisesti keskeistä osaa. Maan ja ihmisten suhteiden hoitaminen todistettavasti ja kaikkialla maailmassa koskettaa tunteita ja on monien herkkien kulttuuri-ilmentymien sydän. On äärimmäisen tärkeää että asioita, jotka nousevat esille maa-asioiden hoitamisessa ja hallinnoinnissa käsitellään avoimesti ja herkkyydellä.

Miltei kaikissa yhteiskunnissa on meneillään nopea muutos, jotka aiheutuvat monista väestönkasvusta ja maaresursseihin kohdistuvista paineista erityisesti kaupunkialueilla. Maapallon väkiluku on jo noussut kuuteen miljardiin. Haasteena ei ole vain vastata sen ruoan, suojan ja elämän laadun turvaamisesta vaan myös varmistaa, että tulevien sukupolvien tarpeet turvataan. Näin on, koska ihmisestä lähtöisin olevan maaperän pilaantuminen koskettaa jo 20 % maapallon arkoja maa-alueita ja on myös saattanut miljardin ihmisen toimeentulon riskialttiiksi.

Köyhät ovat yhä lisääntyvässä määrin keskittyneet slummeihin ja luvattomille asuinalueille jatkuvasti kasvaviin kaupunkiin. Neljästä kymmenestä kuuteenkymmeneen prosenttia kaupunkirakentamisesta kehitysmaissa on säätelemätöntä, missä ihmisillä ei ole turvattua hallintaoikeutta. Niiden ihmisten osuus, jota saavat toimeentulonsa suoraan maasta on vähenemässä. Vuonna 1970 kaksi kolmasosaa maapallon väestöstä asui maaseutualueilla, nykyään vain puolet samalla kun 30 vuodessa kaksi kolmasosaa väestöstä tulee asumaan kaupungeissa, joilla tulee olemaan vakavia haasteita saavuttaa elinkelpoiset olosuhteet alle 60 km päässä rannikosta asuu. Maapallon väestöstä jo enemmän kuin puolet, mistä määrästä kolmasosalla on suuri ihmisen toimintojen aiheuttama ympäristön pilaantumisen riski.

Makean veden saatavuus lähenee kriittistä pistettä. Nykyisellä kulutustasolla mitattuna kaksi kolmasosaa maapallon väestöstä tulee asumaan vedenpuutteen rasittamissa olosuhteissa vuoteen 2025 mennessä.

Jokaisessa maanosassa on ihmisiä, joiden tavanomaiset oikeudet maahan ja luonnonvaroihin on sivuutettu. On myös tarve myöntää yhtäläinen maansaantioikeus naisille, jotka muodostavat puolet maapallon väestöstä, mutta jotka omistavat vain 1 % maapallon varallisuudesta. Monissa maissa naisille suodaan yhtäläiset lailliset oikeudet kun taas monissa muissa maissa lainsäädäntö ja tavat ovat toiset.

Ylisummaan vakavimmat ongelmat, jotka liittyvät maan ja ihmisten suhteisiin sisältävät seuraavaa:

- maan pilaantuminen, mikä johtuu kestäättömistä maankäyttötavoista;
- kaupunkirakentamiseen soveliaan maan puute;
- maan turvallisen hallintaoikeuden puute (mikä monissa yhteiskunnissa koskettaa vakavimmin naisia ja lapsia);
- alkuperäiskansojen ihmisten ja vähemmistöjen epäoikeudenmukainen maan saanti;
- naisten maan saanti;
- lisääntyvä saastumisalttius;
- luonnon monimuotoisuuden tuhoutuminen;
- riittävän suunnittelun ja tehokkaan kiinteistöhallinnon puute;
- ympäristönsuojelun ja rakennustoiminnan keskinäiset jännitteet;
- markkinavoimien vaikutus perinteisiin elinkeinoin ja maan hallintaoikeuksiin.

Onneksi tietoisuus näistä asioista on kasvanut ja maailma on muuttumassa. Kansat ovat yleisesti tietoisempia tosiasioista, että yksilöiden toimenpiteillä voi olla maailmanlaajuisia seuraamuksia. Tämä tietoisuus on kohonnut paremman tiedon saatavuuden tuloksena. Tämä puolestaan on sytyttänyt väittelyä siitä, kuinka maata parhaiten voidaan hallinnoida ei vain yksittäisten maanomistajien ja käyttäjien vaan myös koko yhteisön hyväksi. Nyt on todella välttämätöntä tutkia uudelleen kiinteistöhallinnon järjestelmiä kestävän kehityksen viitekehyksen taustaa vasten.

Maailman kansat ovat sitoutuneet maailmanlaajuiseen agendaan, johon kuuluu lukuisia kestävään kehitykseen liittyviä asioita. Niiden joukossa ovat yllä esitetyt ongelmat. Nämä ongelmat on tuotu esille suurissa kansainvälisissä konferensseissa kuten Ympäristö- ja kehityskonferenssi Rio de Janeirossa 1992, minkä Agenda 21 on uudelleen vahvistettu sellaisilla myöhemmillä kansainvälisillä forumeilla kuin Sosiaalikonferenssi Kööpenhaminassa, Väestökonferenssi Kairossa, Naiskonferenssi Beijingissä, HABITAT II konferenssi Istanbulissa, joka tuotti Habitat Agendan ja Maailman ruokahuippukokous Roomassa, joka tuotti Ruokaa kaikille -kampanjan.

Tarkoituksenaan tarkastella kiinteistöhallinnon ja maan käyttöoikeuden myötävaikutusta näihin kansainvälisiin kysymyksiin, YK ja FIG sopivat joukon yhteistyöaloitteita. Yhdistyneiden Kansakuntien Aasian ja Tyynen Meren alueellisessa kartografisessa konferenssissa Beijingissä 1994 hyväksytyn resoluution tuloksen mukaisesti yhteinen YK-FIG asiantijakokous kiinteistörekisteriuudistuksista pidettiin Bogorissa, Indonesiassa 1996.

Bogorin kokous tuotti YK-FIG Bogor Declaration on Cadastral Reform –julistuksen, jossa todettiin että vaikka kullakin maalla on erilaiset tarpeet ja jotka ovat erilailla kehittyneet mitä tulee ihmisten ja heidän maa-alueittensa keskinäisiin suhteisiin, ideoiden ja kokemusten vaihdolla saavutetaan paljon hyötyä. Tutkimalla ratkaisuja muissa maissa voidaan paremman ymmärtää oman seudun ongelmia.

(<http://sunspot.sli.unimelb.edu.au/fig7/Bogor/BogorDeclaration.html>),

Bogorin julistuksen pohjalta hyväksyttiin Yhdistyneitten Kansakuntien Aasian ja Tyynen Meren alueen 14. alueellisessa konferenssissa Bangkokissa 1997 resoluutio. Siinä kehoitettiin Yhdistyneitä Kansakuntia, yhteistyössä Kansainvälisen maanmittausjärjestön (FIG) kanssa pitämään maailmanlaajuinen työkokous maan hallintaoikeuksista ja kiinteistörekisterien infrastruktuureista tukemaan kestävä kehitystä. Ehdotettua työkokousta suositeltiin myös Yhdistyneitten Kansakuntien Amerikan alueellisen kartografisen konferenssin resoluutiossa New Yorkissa 1997.

Näiden resoluutioiden pohjalta pidettiin kestävä kehitystä tukevista maan hallintaoikeuksista ja kiinteistörekisterien infrastruktuureista työkokous Bathurstissa, Australiassa 18-22 lokakuuta 1999. Sitä seurasi avoin kansainvälinen konferenssi Melbournessa, missä Bathurstin julistus esitettiin. Yhdistyneiden Kansakuntien talous- ja sosiaaliasioiden osasto yhdessä FIG:n kanssa osallistui kumpaankin tapahtumaan.

Työkokous toi yhteen 40 kansainvälistä kiinteistöhallinnon asiantuntijaa 23 eri maasta, kaikilta mantereilta, kehittämään julistusta työkokoussarjan ja yleisistuntojen avulla. Niissä käsiteltiin ensiksi ihmiskunnan ja maan muuttuvaa vuorovaikutusta. Tämän jälkeen työkokous tarkasteli maan suhdetta kestäväan kehitykseen ja siihen liittyen maan hallintaoikeuksien ja kiinteistöhallinnon vastaavaa suhdetta. Maan muuttuva luonne ja sen kriittinen rooli kestävässä kehityksessä vahvistettiin tunnistamalla voimakkaasti maan, veden ja ruoan keskinäinen riippuvuus. Keskustelun taustaksi asiantuntijat esittivät 25 tilanneraporttia.

Harkitessaan ihmiskunnan muuttuvaa luonnetta maahan nähden työkokous tutki sitten maamarkkinoiden, kiinteistöjen rekisteröinnin, alueiden käytön suunnittelun ja arvioinnin keskinäistä suhdetta. Todetessaan, että uutta kiinteistöhallintoa ja uusia kiinteistörekisterijärjestelyjä tarvittaisiin tulevaisuudessa tukemaan näitä muutoksia, työkokous tutki kiinteistöhallinnon järjestelmien uudelleen järjestelyjä ja päätyi keskustelujen myötä suosituksiin js toteuttamisstrategiaan. Prosessi tuotti *Bathurstin julistuksen*, joka uudisti, ajanmukaisti ja laajensi aiemman *Bogorin julistuksen*. *Bathurstin julistuksen* avaintulosten yhteenveto on esitetty seuraavassa. Tämän julkaisun II-osassa vedetään yhteen työkokouksen tulokset, jotka yhdessä tilanneraporttien kanssa olivat pohjana suositusten rakentamiselle. Osassa III on luettelo työkokoukseen osallistuneista, käytetty metodologia, luettelo tilanneraporteista ja seminaarin käyttämistä operationaalista määritelmistä.

3. TYÖKOKOUKSEN TULOKSET

Työkokous kiinnitti huomiota useisiin suuriin taloudellisiin, sosiaalisiin, teknologisiin ja ympäristöllisiin haasteisiin, jotka ovat johtamassa uudelle vuosituhannele: nopea kaupungistuminen; ympäristön pilaantuminen; hallituksen muuttuva rooli yhteiskunnassa; laajeneva taloudellinen eriarvoisuus; köyhyyden ja ruoan puutteen lisääntyminen; sekä taloudelliset ja sosiaaliset haasteet, jotka ovat yhteydessä lisääntyvään globalisaatioon.

Luotettavan informaation saatavuus maasta ja sen resursseista nousi esiin voimakkaana asiana näiden haasteiden hallinnassa. Mikäli julkishallinnon on tehtävä asiaan kuuluvat ja hyvät päätökset, yksityisten resurssien käyttäjien tai yhteisöjen toimien tulee pohjautua oikeaan informaatioon maasta ja ympäristöstä, jotta ne voivat edesauttaa kestävästä kehitystä. Tämä vuorostaan edellyttää samanlaisten periaatteiden soveltamista maahan liittyvän informaation ja kiinteistörekisterijärjestelmien samoin kuin kirjaamisrekisterien kehittämisessä ja käytössä, mitkä tehostavat kestävästä kehityksen periaatteiden toteuttamista.

Omistusoikeudet maahan eivät periaatteessa pidä sisällään oikeutta laiminlyödä tai tuhota maata. Omaisuuden käsite (sisältäen omistuksen ja muut kiinteistöoikeudet) pitää sisällään sosiaalisen ja ympäristöllisen vastuun yhtä hyvin kuin asianmukaiset oikeudet saada hyötyä omaisuudesta. Kiinteistöoikeuksien kirjaamisrekisteri on siten samalla luettelo siitä kuka on velvollinen kantamaan tätä vastuuta ja kuka oikeutettu nauttimaan asianomaisten oikeuksien tuomasta hyödystä. Vastuun laajuus pitää määrittää ymmärtämällä maa-alueen sosiaalinen ja ympäristöllinen sijainti saatavissa olevan informaation valossa ja se on alisteinen asianmukaisen lainsäädännön mukaisille laeille ja käytännöille.

Lakeja tulisi niin paljon kuin mahdollista tulkita ilmaisemaan kansainvälistä käsitettä kestävästä kehityksestä. Kansakuntia tulisi rohkaista uudistamaan näitä lakeja varmistamaan, että kestävästä kehityksen käsite on sisällytetty kaikkiin perusoikeuksiin, vastuisiin, menettelytapoihin ja transaktioihin.

Tehokas kiinteistöhallinto on välttämätöntä näihin haasteisiin vastaamiseksi. Tässä yhteydessä omaisuus voitaisiin kuvata oikeuksina ja velvollisuuksina, mitkä yksilöillä ja yksilöiden muodostamilla ryhmillä on hankkiessaan, käyttäessään, rakentaessaan ja luovuttaessaan maata ja siihen liittyviä resursseja (kuten vesiä, metsää ja maaperää). Kiinteistöhallinnon tulisi pohjautua yhtäältä yksilökohtaisten oikeuksien ja toisaalta jaettujen yhteiskunnallisten, kaupallisten ja yksityisoikeuksien järjestelmään. Pääpaino voi olla joko vuokraukseen tai omistukseen perustuvilla hallintaoikeuksilla. Ja mikä tärkeintä, oikeuksien ja velvollisuuksien tulee olla muodollisesti määriteltäviä ja varmoja.

Varmojen kiinteistöoikeuksien puute ehkäisee asumisen ja kestävästä ruoan tuottamisen investointeja, lainojen saantia, estää hyvää hallintoa ja kansalaisyhteiskuntien syntyä, lisää sosiaalista syrjäytymistä ja köyhtymistä, heikentää pitkäjänteisistä suunnittelusta ja väärin maan ja palvelujen hintoja. Ilman tehokasta maan ja omaisuuden saatavuutta markkinatalouksien on mahdotonta kehittyä ja kestävästä kehityksen päämäärät eivät voi toteutua.

Tiedostaessaan omaisuuden ja maan saatavuuden perustavaa laatua olevan merkityksen kestävästä kehityksen haasteisiin vastaamisessa, Bathurstin työkokouksen osaanottajat esittävät kiireisen tarpeen vahvistaa politiikkaa, instituutioita ja infrastruktuuria, jotka ovat välttämättömiä tehokkaalle maan ja omaisuuden saatavuudelle. Tämän lisäksi

Bathurstin työkokous vetoaa kansainvälistä yhteisöä tukemaan haasteellista ja pitkäjänteistä ohjelmaa toimiksi, jotka merkittävästi vähentävät niiden maapallon ihmisten määrää, joilla ei ole turvallista maan ja omaisuuden hankintaoikeutta.

Työkokous osoitti täysin, että toivoa menestyksestä ei ole ellei ole muotoiltu ja toteutettu täysimittaista ja täsmällistä toiminta-agendaa. Agendan täytyy olla käytännöllinen sekä saavutettavissa ja arvioitavissa oleva. Sellaisen valmistelu vaatii kansainväliseltä yhteisöltä laajamittaista työtä (ja sen tulee rakentua sellaisille aloitteille kuin Habitat Global Campaign for Secure Tenure (Habitat' in maailmanlaajuinen maan turvatun hallintaoikeuden kampanja)) ja pitää harkita laajaa joukkoa poliittisia, institutionaalisia ja rakenteellisia toimia.

Toiminta-agendan pitää ensiksi kohdistua **poliittisiin asioihin**, jotka liittyvät kestävän ja tehokkaan kiinteistöhallinnon rakentamiseen ja ylläpitoon. Avainperiaatteet tulee ilmaista niin, että tuetaan yhtäläistä omaisuuden hankintaa kaikille ihmisille samalla kun kunnioitetaan herkästi paikallisia tarpeita ja vaatimuksia. Poliitiikka tulee muotoilla siten, että prosessit, joilla oikeudet omaisuuteen luodaan ja myöhemmin siirretään, ovat niin niin yksinkertaisia ja tehokkaita kuin mahdollista. Alusta alkaen poliittisen agendan täytyy varmistaa, että se sisältää tasapainotetun ja integroidun lähestymistavan sekä kaupunki- että maaseutuyhteisöjen vaatimusten kohdistamiseksi käsitellen sekä maa- että muita resursseja (sisältäen vedet, metsät ja maaperän). Kaikki mahdollinen tulisi tehdä paikallisten yhteisöjen rohkaisemiseksi täyteen ja aktiiviseen osallistumiseen poliittisen agendan muodostamisessa ja toteuttamisessa.

Erityisen tärkeää on tarve rakentaa **kiinteistöhallinnon instituutiot** niin, että ne tehokkaasti vastaavat yhteiskunnan jatkuvasti kehittyviin vaatimuksiin. Kiinteistöhallinnon instituutioilla tarkoitetaan tässä yhteydessä "pelisääntöjä". Nämä käsittävät lait ja säännökset, mitkä ovat välttämättömiä luotaessa oikeuksia omaisuuteen (samoin kuin vastaavia rajoituksia ja vaatimuksia valtion tai yhdyskunnan määrääminä), rekisteröitäessä ja myöhemmin siirrettäessä niitä, ratkaistaessa kiistoja, verotustarkoituksissa sekä vastaavasti peruutettaessa edellä kuvattuja oikeuksia. Niiden täytyy vastata paikallisia vaatimuksia ja olosuhteita ja niiden tulee kyetä kehittymään ajan mukana käsiteltäessä erilaisia tarpeita ja prioriteetteja. Näiden instituutioiden tulee myös olla avoimia ja läpinäkyviä.

Näitä haasteellisia päämääriä ei voida saavuttaa, ellei ole sitouduttu suunnittelemaan ja toteuttamaan tehokkaita **kiinteistöhallinnon infrastruktuureja**. Näiksi voidaan kuvata organisaatiot, standardit, prosessit, informaatio- ja tiedotusjärjestelmät sekä tekniikat, joita tarvitaan tukemaan maan paikantamista, oikeuden siirtämistä, kauppaa ja käyttöä. Suurimpia haasteita on infrastruktuurin rakentaminen riittävän vankaksi, tukemaan muun ohella tehokkaasti päämäärää turvallisuuden lisäämiseksi ja lainoituksen mahdollistamiseksi, ja samalla riittävän yksinkertaiseksi ja tehokkaaksi tukemaan ja ylläpitämään laajaa kansalaisten osallistumista. Omaisuuden muodostamisoikeuden prosessien tulee välttämättä sisältää merkittävää kansalaisten osallistumista samalla kun myöhempien rekisteröinti- ja omaisuuden siirtoprosessien tulee olla toimintakykyisiä vastaamaan yhteiskunnan muuttuvien vaatimusten mukaisiin tarpeisiin. Informaatioteknologia näyttelee yhä tärkeämpää roolia sekä rakennettaessa välttämätöntä infrastruktuuria että luotaessa kansalaisille edellytyksiä tehokkaalle informaation saannille. Lopuksi pitää täysin sitoutua ylläpitämään ja uudistamaan maan käytön hallinnon infrastruktuuria.

Seuraavat suositukset ovat tulosta Bathurstin työkokouksesta ja *Bathurstin julistuksesta*.

4. SUOSITUKSET

Lähtien siitä, että enemmällä kuin puolella väestöstä vähiten kehittyneissä maissa ei tällä hetkellä ole varmaa maaomaisuuden hankinnan oikeutta ja lähtien kestävästä kehityksen huolista koko maapallolla ja kasvavasta kaupunkien kriisistä, Bathurstin seminaari *suosittelee* maailmanlaajuisia sitoutumista:

1. *Huolehtia* kaikkien miesten ja naisten - mukaan lukien alkuperäisväestöt, köyhyydessä elävät ja muut vähäosaiset ryhmät - tehokkaasta ja varmasta maan laillisesta hallintaoikeudesta sekä omaisuuden hankintamahdollisuudesta;
2. *Tukea* kiinteistöhallinnon uudistuksia, mitkä ovat oleellisia kestäväälle kehitykselle ja helpottaa miesten ja naisten maahan sidonnaisten taloudellisten mahdollisuuksien kuten lainojen ja luonnonvarojen täyttää ja tasa-arvoista hankkimista;
3. *Investoida* välttämättömään kiinteistöhallinnon infrastruktuuriin ja paikkatiedon jakeluun, joita tarvitaan näiden uudistusten läpivientiin;
4. *Puolittaa* niiden maapallon ihmisten määrä, joilla ei ole tosiasiallisia mahdollisuuksia saada maaomaisuuteen liittyviä oikeuksia vuoteen 2010 mennessä;

Työkokous vahvistaessaan *UN/FIG Bogor Declaration on Cadastral Reform* – julistuksen, laajentaessaan ammatillista keskustelua tavoiteltavasta maan käytön hallinnosta ja todetessaan että kansainvälinen yhteisö on sitoutunut useisiin Yhdistyneiden Kansakuntien maailmanlaajuisiin toimintasuunnitelmiin, jotka ovat peräisin YK:n huippukokouksista viimeisen vuosikymmenen ajalta, *suosittelee* seuraavaa:

5. *Kannustaa* kansoja, kansainvälisiä järjestöjä, ei-valtiollisia organisaatioita (NGO), poliitikkoja, hallintovirkamiehiä ja muita intressiryhmiä omaksumaan Bathurstin julistuksen ja edistämään sitä kestävästä kehityksen tukemiseksi.
6. *Kannustaa* kaikkia, jotka ovat mukana kiinteistöhallinnossa tunnistamaan maan ja omaisuuden eri puolten välillä olevat suhteet ja vuorovaikutukset. Erityinen tarve toiminnalliseen yhteistyöhön ja koordinaatioon on maanmittauksen, kiinteistörekisterin, alueiden käytön suunnittelun, maareformin, tilusjärjestelyjen ja kirjaamisrekisterin instituutioiden välillä.
7. *Kannustaa* maahan ja omaisuuteen liittyvään hyvään informaation kulkuun eri valtion viranomaisten välillä sekä näiden viranomaisten ja yleisön välillä. Samalla kun tiedon saantia, sen keräämistä, säilyttämistä ja ajantasallapittoa tulee helpottaa paikallisella tasolla, yleinen paikkatiedon infrastruktuuri tulisi pitää kansalliseen yhdenmukaiseen palveluun kuuluvana edistämään kansallista ja kansainvälistä osallistumista.

8. *Parantaa* maan hallinto-oikeuden varmuutta, maan saatavuutta ja kiinteistöhallinnon järjestelmien käyttömahdollisuuksia politiikan, institutionaalisten uudistusten ja soveltuvien menetelmien avulla kohdistamalla erityistä huomiota sukupuolteen tasa-arvoon, alkuperäisväestöihin, köyhiin ja muihin vähäosaisiin ryhmiin. Monissa maissa tämä vaatii erityisiä ponnisteluja alueilla, joilla on totunnaisia tai epämuodollisia maan hallinto-oikeuksia ja kaupunkialueilla, missä väestön kasvu on nopeaa ja missä puutteellisuudet ovat kaikkein yleisimpiä.
9. *Tunnistaa*, että hyvä kiinteistöhallinto voidaan saavuttaa käyttämällä lisääntyvässä määrin suhteellisen yksinkertaisia, halpoja, käyttäjävetoisia järjestelmiä, mitkä tarjoavat sellaista mitä kaikkein eniten tarvitaan kestäväan kehitykseen.
10. *Tunnistaa*, että kiinteistöomaisuuden oikeuksista käytävien väkivaltaisten kiistojen ei -hyväksytyä lisääntymistä voidaan vähentää hyvillä maan hallinto-oikeuden instituutioilla, mitkä on perustettu laadukkaan paikkatiedon pohjalle. Hyvä paikkatieto vahvistaa hyvää asioiden hallintaa. Missä konflikteja nousee, siellä täytyy olla kohtuuhintaisia maakiistojen ratkaisumekanismeja, mitkä ovat kaikille asianosaisille valmiiksi saatavilla.
11. *Rohkaista* kaikkia kansallisia ja paikallisia julkishallinnon yksiköitä dokumentoimaan ja hoitamaan omat maa- ja omaisuusvarallisuutensa.
12. *Tunnistaa*, että maamarkkinoilla toimii useita maan hallinto-oikeuden muotoja, mistä omistus on vain yksi. On tärkeää helpottaa maamarkkinoiden tehokasta toimintaa sellaisten soveltuvien säädösten puitteissa jotka käsittelevät ympäristöllisiä ja sosiaalisia asioita.
13. Tarkoituksena lisätä tietämystä kiinteistöhallinnosta ja maan hallinto-oikeuksista, Yhdistyneet Kansakunnat *ottaa tehtäväkseen* selvityksen tekemisen maailmanlaajuisista kiinteistöhallinnon asioista, kuten maan hallinto-oikeudet, sukupuolten tasa-arvo, kaupungistuminen, maanomistuskiistat, ongelmat ja indikaattorit, tarkoituksena tuottaa maailmanlaajuinen atlas siihen liittyvine dokumentaatioineen. Paljon tarvittavasta tiedosta on jo saatavana erilaisissa YK:n tietokannoissa.
14. Tunnistaen useiden kiinteistöhallinnon termien tulkintavaikeudet, *kehittää* vaivatta käytettävä sanasto joka on käännetty soveltuville kielille, helpottamaan käytetyn terminologian parempaa ymmärtämistä. Edelleen, valittujen kriteerien perusteella käyttää sitä *valmisteltaessa* esimerkkejä parhaista käytännöistä kiinteistöhallinnon kentällä. Tämä voidaan tehdä hyväksikäyttäen työtä, jota jo on tehty FIG:n ja FAO:n toimesta.
15. Inhimillisten resurssien keskeisen tärkeän näkökulman takia kiinteistöjen hallinnoimisessa *varmistaa*, että sen hallinnossa on käytössä kestävä koulutusta ja harjoittelua. Erityisesti kansainvälisten organisaatoiden tulisi pyrkiä kehittämään monitieteellisiä ja monikansallisia koulutuskursseja kiinteistöhallintoon ja saattaa nämä käytettäväksi paikallisella tasolla käyttäen hyväksi uudenaikaista tietotekniikkaa.

16. Kansainvälisten ja kansallisten toimijoiden, NGO -organisaatioiden ja muiden kiinnostuneiden osapuolten *järjestää* työkokouksia ja tuottaa tutkimuksia sellaisista asioista kuin maan ja paikkatiedon hankinnan laatu, sukupuolten tasa-arvo, tavanomainen oikeus ja alkuperäisväestön oikeudet, maan hallintaoikeuden järjestelmät, maa- ja vesioikeuden keskinäinen vuorovaikutus, vesialueiden kiinteistörekisterit ja kiinteistöhallinnon johtaminen.
17. Tarkoituksena *koordinoida* ulkomaista apua tulisi sitä hakevien maiden esittää aktiivisempaa roolia avun yhteensovittamisessa ja valmistaa analyysyjä maaprofiileista, jotka kuvaavat kiinteistöhallinnon asemaa ja parannustoimenpiteiden tarvetta. Tähän pohjautuen maiden tulisi sitten valmistaa yleissuunnitelma, mihin kaikkien kiinteistöhallinnon aloitteiden ja projektien tulisi kuulua.
18. Tarkoituksena varmistaa UNCLOS:n (United Nations Convention on the Law of the Sea) toimipiiriin kuuluvien aluevesien kestävä kehitys, Yhdistyneet kansakunnat *tähdentää* asianosaisten valtioiden tarvetta kehittää kykyään tukea tehokasta merialueressurssien hallintoa kansallisen paikkatietoinfrastruktuurin avulla.
19. *Toimittaa* analyysyjä ja *kehittää* kuvailevia indikaattoreja, joilla voidaan seurata kiinteistöhallinto- ja maan hallintaoikeusjärjestelmien tehokkuutta suhteessa kestäväan kehitykseen ja köyhyyden lievittämiseen.
20. Että työkokous ja FIG voimakkaasti *tukee* "Maailmanlaajuista maan turvatun hallintaoikeuden kampanjaa", joka on sisällytetty Habitat Agenda'n toteuttamiseen ja jonka vastikään UNCHS (Habitat) on tuonut esille sekä *sitoutuu* tämän kampanjan mukaisten ehtojen tukemistoimenpiteisiin tulevissa FIG:n ohjelmissa.

LIITTEET

LIITE I: Luettelo osaanottajista, organisaatioista ja valtioista

Prof George Benwell, University of Otago, New Zealand
Mr Santiago Borrero, Instituto Geografico Agustin Codazzi, Colombia
Prof Peter Dale OBE, International Federation of Surveyors, Scotland
Ms JoAnne DiSano, Department of Economic and Social Affairs, United Nations, U.S.A.
Prof Stig Enemark, Aalborg University, Denmark
Mrs Agneta Ericsson, National Land Survey, Sweden
Dr Dozie Ezigbalike, University of Botswana, Botswana
Dr Gershon Feder, The World Bank, U.S.A.
Dr Clarissa Fourie, University of Natal, Republic of South Africa
Prof Don Grant AM, Land Information Centre, Australia
Prof Andrzej Hopfer, Olsztyn University of Agriculture and Technology, Poland
Ms Mary Iatau, Consultant, Papua New Guinea
Dipl Ing Jurg Kaufmann, Im Hauffeld, Switzerland
Dr Sylvie Lacroux, United Nations Centre for Human Settlements (Habitat), Kenya
Prof John McLaughlin, University of New Brunswick, Canada
Mr John Mobbs, Public Sector Mapping Agencies Australia, Australia
Prof Ir Paul van der Molen, Dutch National Cadastre, The Netherlands
Dr Paul Munro-Faure, Land and Property Economics Ltd., United Kingdom
Mr Graeme Neate, National Native Title Tribunal, Australia
Mr Orlando Nino-Fluck, United Nations Economic Commission for Africa, Ethiopia
Mr Helge Onsrud, Statens Kartverk, Norway
Mr Andras Ossko, Survey Department, Hungary
Mr Tommy Österberg, Swedesurvey, Sweden
Ms Karen de Plater, Land Information Centre, Australia
Dr Murray Raff, The University of Melbourne, Australia
Ms Mele Rakai, University of New Brunswick, Canada
Dr James C Riddell, Food and Agriculture Organisation of the United Nations, Italy
Dr Bill Robertson, Consultant, New Zealand
Mr Qhobela Cyprian Selebalo, Department of Lands, Surveys and Physical Planning, Lesotho
Prof Hans Sevatal, Agricultural University of Norway, Norway
Dipl Ing Daniel Steudler, Federal Office of Topography, Switzerland
Mr Muhammed Salim Sulaiman, Ministry of Water, Construction, Energy, Lands and Environment, Tanzania
Ms Lisa Ting, The University of Melbourne, Australia
Ms Jude Wallace, Consultant, Australia
Prof Ian Williamson FTSE, The University of Melbourne, Australia
Prof Kai Yang, State Bureau of Surveying & Mapping, China

LIITE II, Työkokouksen metodologia

Teema

Työkokouksen teema, “Kestävää kehitystä tukevat maan hallintaoikeus ja kiinteistörekisterijärjestelmät “ oli kehitetty Bogor’in julistuksen edelleen kehittämiseksi. Työkokous laajensi aihetta käsittämään kiinteistöhallinnon roolia muuttuvan ihmiskunta-maa suhteen palvelemisessa ja tiedostamaan kestävän kehityksen saavuttamisen välttämättömyys. Julistuksen otsake muutettiin vastaavasti muotoon *Bathurstin julistus kestävää kehitystä tukevasta kiinteistöhallinnosta*.

Osaanottajat

Osaanottajat valittiin edustamiltaan aloilta kokemustensa ja kirjattujen saavutustensa perusteella. Kutsut osoitettiin asiantuntijoille sekä kehitysmaista että kehittyneistä maista tai niille joilla on kokemuksia näistä maista. Heillä oli erilaiset ammattitaustat ja mukana oli maanmittareita, lakimiehiä, suunnittelijoita, informaatiotekniikan asiantuntijoita, valtion hallintovirkamiehiä, korkeakouluväkeä ja yksityisen sektorin edustajia.

Aiheet

Aluksi muotoiltiin hahmotelma Bathurstin julistuksesta ja sen jälkeen avainaiheiden luonnos jaettiin kommentteja varten kaikille osaanottajille kahdeksan kuukautta ennen työkokousta. Nämä olivat työkokouksen työn pohjana. Kutakin osaanottajaa pyydettiin valmistamaan esitys suositellusta aiheesta, joka perustui työkokouksen teemoihin. Tämän suunniteltiin varmistavan sen, että asianmukaista ja aiheeseen liittyvää materiaalia olisi osaanottajien luettavissa työkokoukseen valmistauduttaessa.

Puheenjohtajat ja raportoitijat osoitettiin työkokouksiin heidän asiantuntemuksensa perusteella. Kutakin aihetta käsiteltiin pienissä työryhmissä. Tällöin käsiteltävät aiheet identifioitiin ja niistä keskusteltiin, määriteltiin vaikutukset tulevaisuuteen ja muotoiltiin suositukset. Toteuttamistoimia varten oli erityisiä työryhmiä. Pienryhmäkokousten tuloksia esitettiin sitten yleiskokouksissa jotta kaikille osaanottajille tarjoutui mahdollisuus keskustella kustakin aiheesta. Tällä prosessilla edesautettiin raportoijia jalostamaan kunkin oman työryhmän ideat ja luonnostelevaan sanamuodot Bathurstin julistuksen kutakin osaa varten. Työryhmien töiden luonnokset jaettiin osaanottajille kommentteja ja täsmennyksiä varten.

Yhteenvetotiimiä pyydettiin kokoamaan yhteen Bathurstin julistuksen osien luonnokset. Tämä tiimi varmisti sekä sisällön että tyylin yhdenmukaisuuden. Näin saatu julistuksen luonnos esiteltiin keskusteltavaksi pienissä tarkistusryhmissä ja sen jälkeen yleiskokouksessa. Palautteita käytettiin viimeistelemään viimeistä edellistä julistusluonnosta, joka jaettiin osaanottajille lisäkommentteja varten. Seuraavassa yleiskokouksessa lopullisesta julistusluonnoksesta keskusteltiin ja se hyväksyttiin.

Bathurstin julistus esiteltiin työkokouksen päätteeksi ja sen jälkeen lähetettiin virallisesti sitä seuranneelle kolmipäiväiselle *Kestävää kehitystä tukevien maan hallintaoikeuden ja kiinteistörekisterijärjestelmien konferenssille*, joka pidettiin Melbournessa, Australiassa.

LIITE III: Luettelo ammatillisista esityksistä Bathurstin työkokoukseen
(List of Technical Papers prepared for the Bathurst Workshop)

(Ks. alkuperäinen englanninkielinen julkaisu, missä on kahdenkymmenenviiden esityksen tekijät ja otsakkeet; *kääntäjän huomautus*)

LIITE IV: Termisanasto
(Glossary of Terms)

(Ks. alkuperäinen englanninkielinen julkaisu, missä on noin sadan englanninkielisen termin määritelmät englanniksi; *kääntäjän huomautus*)

