

FINLANDIA / FINLAND - TAMPERE

Comparative analysis between Finnish and Spanish building contracts.

Análisis comparativo entre los contratos de obra Finlandeses y Españoles.

The following thesis is intended to describe the similarities and differences between the contracts of buildings used in Finland and Spain and the laws governing these contracts. Studying Finnish terms about building contracts and comparing it to the Spanish one.

To perform this task, I will base the Finnish legislation, trying to compare the points who are related and explaining the points that are not covered in Spanish legislation.

This Thesis is based on the document "YSE1998 – General Conditions For Building Contracts". These law directs and determines building contracts throughout Finland. In order to compare Finnish legislation with Spanish legislation, we should study several Spanish laws. The main Spanish law is Act 38/1999 of 5th November 1999, Update 27 June 2013, but also have to compare items of Spanish Civil Code, RD 1627/97 minimum provisions of safety and health in construction Works, RD 515/1989 of 21 April on consumer protection regarding the information provided in the sale and rental of housing, Act 32/2006 Regulating Subcontracting, Act 57/1968 Spanish Housing and Land Legislation and Technical Building Code.

La siguiente tesis tiene por objeto describir las similitudes y diferencias entre los contratos de los edificios utilizados en Finlandia y España y las leyes que rigen estos contratos. Estudiar términos de Finlandia sobre los contratos de construcción y comparándola con la española.

Para realizar esta tarea, voy a basarme en la legislación finlandesa, se trata de comparar los puntos que se relacionan y explicar los puntos que no están cubiertos por la legislación española.

Esta tesis se basa en el documento "YSE 1998 - Condiciones generales de los contratos de construcción". Esta ley ordena y determina los contratos de construcción en toda Finlandia. Con el fin de comparar la legislación finlandesa con la legislación española, debemos estudiar varias leyes españolas. La principal ley española es la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de 1999, Actualización 27 de Junio de 2013, sino que también tiene que comparar los productos de Código Civil español, RD 1627/97 de disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción, RD 515/1989, de 21 de abril, de protección de los consumidores en relación con la información suministrada en la venta y alquiler de viviendas, la Ley 32/2006 Reguladora de la subcontratación, la Ley 57/1968 española de Vivienda y Suelo Legislación y Código Técnico de la Edificación.

The building sector is one of the main economic sectors with obvious repercussions on society as a whole and on the cultural values involved in its architecture, before the advent of the law 38/1999 in Spain and the law YSE-1998 in Finland, the construction sector lacked regulatory standards as important as these.

This regulation also includes the identification, obligations and responsibilities of each of the actors involved in this process.

- Spanish law 38/1999 of the building management, aims to six scopes, these scopes are:

- 1. Regulate the building process establishing their obligations and responsibilities and cover the guarantees to users.
- 2. Establishes the basic requirements to be met by buildings so that the guarantee protecting users are based not only on technical building requirements but also on the establishment of surety and property damage insurance. In addition, the concept of project is established as a requirement for the development of the works affected by the provisions of this Act.
- 3. The Act also delimits the scope of the activity of the professionals, designer, the Works Director and the Director of Execution of the Works
- 4. The different agents will be personally and individually liable for property damages to the buildings caused by their own acts as well as by the acts of others for whom they are legally responsible under the Act.
- 5. The liability periods are established for terms of one, three and ten years, depending on the different damages caused to the buildings. The builder is responsible for all property damages derived from deficient construction for a period of one year. The other agents are liable for all property damages caused to the building by faults or defects affecting its habitability for a period of three years, and for a period of ten years for the damages resulting from faults or defects which affect the building's structural safety.
- 6. The Act establishes the regulations governing such mandatory insurance as well as the minimum amounts guaranteed for the one, three and ten year terms, respectively.

El sector de la construcción es uno de los principales sectores económicos con evidentes repercusiones en la sociedad en su conjunto y en los valores culturales que intervienen en su arquitectura, antes del advenimiento de la ley 38/1999 en España y la ley YSE-1998 en Finlandia, el sector de la construcción carecía de normas de regulación tan importantes como estas.

Esta regulación también incluye la identificación, obligaciones y responsabilidades de cada uno de los actores involucrados en este proceso.

- 1 Regular el proceso de construcción estableciendo sus obligaciones y responsabilidades y cubre las garantías a los usuarios.
- 2 establece los requisitos básicos que deben cumplir los edificios, por lo que la garantía de protección de los usuarios se basan no sólo en los requisitos técnicos de construcción, sino también en el establecimiento de fianzas y seguros de daños a la propiedad. Además, el concepto de proyecto se establece como requisito para el desarrollo de las obras afectadas por las disposiciones de esta ley.
- 3 La Ley también delimita el alcance de la actividad de los profesionales, el diseñador, el Director de Obra y el Director de Ejecución de las Obras
- 4 Los diferentes agentes serán personalmente e individualmente responsables de los daños a la propiedad de los edificios causados por sus propios actos, así como por los actos de otros de los que son legalmente responsables bajo la ley.
- 5 Los plazos de responsabilidad se establecen por periodos de uno, tres y diez años, dependiendo de los diferentes daños causados a los edificios. El constructor es responsable de todos los daños materiales derivados de la deficiente construcción por un periodo de un año. Los otros agentes se hacen responsables de todos los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a su habitabilidad por un periodo de tres años, y por un periodo de diez años para los daños derivados de vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio.
- 6 La Ley establece las normas que regulan este tipo de seguro obligatorio, así como los importes mínimos garantizados para el uno, tres y diez términos anuales, respectivamente.



Finnish law YSE 1998, General Conditions for Building Contracts, this law has been endorsed by The Finnish Association of Building Owners and Construction Clients and were drawn up in collaboration with The Confederation of Finnish Construction Industries, The Central Association of Earth Moving Contractors in Finland and The Association of Finnish Electrical and Telecommunications Contractors.

A draft of the General Conditions was circulated widely for comment, and various organisations were consulted, such as The Finnish Association of Heating, Plumbing and Ventilation Contractors, The Finnish Association of Construction Product Industries and The Finnish Constructional Steelwork Association Ltd.

These General Conditions for Building Contracts supersede the General Contract Conditions YSE 1983 (RT 16-10193) and the Amendments to the YSE 1983 Conditions Concerning Sub-Contracts and Nominated Sub-Contracts (RT 16-10205), which have been in use until now.

YSE 1998 does not, however, supersede the above conditions when the contract makes reference to earlier conditions.

These General Conditions apply to building contracts drawn up between business operators.

These General Conditions also apply in their entirety to sub-contracts and nominated sub-contracts.

YSE legislación finlandesa 1998, Condiciones Generales de los Contratos de construcción, esta ley ha sido aprobada por la Asociación Finlandesa de Propietarios de Edificios y Constructores y se han elaborado en colaboración con la Confederación Finlandesa de Industrias de la Construcción, la Asociación Central del Movimiento de Tierras Contratistas en Finlandia y La Asociación Finlandesa de Contratistas eléctricos y Telecomunicaciones.

Un proyecto de las Condiciones Generales se distribuyó ampliamente para hacer comentarios, y varias organizaciones fueron consultadas, tales como La Asociación Finlandesa de Ingenieros de Calefacción, Fontanería y Contratistas de ventilación, la Asociación Finlandesa de Industrias de Productos de Construcción y la asociación finlandesa de Construcción Metálica Ltd.

Las presentes Condiciones Generales de los Contratos de construcción sustituirán a las Condiciones Generales de Contratación YSE 1983 (RT 16-10193) y las modificaciones de los YSE 1983 Condiciones relativas Sub-Contratos y subcontratos nominados (RT 16 a 10.205), que han estado en uso hasta ahora.

YSE 1998 no obstante, reemplazan a las anteriores condiciones, cuando el contrato se refiere a las condiciones anteriores.

Las presentes Condiciones Generales se aplican a los contratos de obras celebrados entre los operadores comerciales. Las presentes Condiciones Generales se aplican también en su totalidad a los sub-contratos y subcontratos nominados.

This study has focused on getting a comparison from a practical point of view, construction contracts, modifications, conservancies or rehabilitation of infrastructure in Finland, with the same contracts in Spain.

The legal framework for contracts for the execution of works by the Finnish state is much more concise, precise, and detailed the Spanish legal framework. While in Finland all the legislation on this subject is contained in a law, YSE1998 General Conditions For Building Contracts, in Spain is contained in several laws.

Being less precise Spanish laws, and not have detailed all possible cases, as the Finnish case, they can be considered more flexible, and each contract new construction or rehabilitation varies adapting to the different needs of private companies and the client, facilitating agreed between parties of the contract.

Despite the differences between the laws of two countries in terms of content, there are many chapters and articles with a similar or even equal content. So in some ways they are very similar modes of carrying out contract work, despite the large differences between the two cultures, especially the weather, working methods and types of construction.

In my opinion, if I compare the laws of contract work, I think the law YSE1998 General Conditions For Building Contracts, is more complete. This law is more specific and contains more detail on many aspects and what I think is most important is that all the information is contained in a single document, this facilitates understanding by the parties forming the contract.

Moreover, the Spanish law is not as specified in many ways like the Finnish law, so the terms of the contracts can be much more specific to each contract, as the parties to the contract can decide for themselves many aspects of the contract.

Este estudio se ha centrado en conseguir una comparación desde el punto de vista práctico, los contratos de construcción, modificaciones, zonas de conservación o rehabilitación de la infraestructura en Finlandia, con los mismos contratos en España.

El marco jurídico de los contratos para la ejecución de obras por el Estado finlandés es mucho más conciso, preciso y detallado del marco legal español. Mientras que en Finlandia toda la legislación sobre esta materia está contenida en una ley, YSE1998 Condiciones generales de los contratos de construcción, en España está contenida en diversas leyes.

Siendo las leyes españolas menos precisas, y no han detallado todos los casos posibles, como en la finlandesa, que se puede considerar más flexible, y cada contrato nuevo de construcción o rehabilitación varía para adaptarse a las diferentes necesidades de las empresas privadas y el cliente, lo que facilita el acuerdo entre las partes del contrato.

A pesar de las diferencias entre las legislaciones de ambos países en términos de contenido, hay muchos capítulos y artículos con un contenido similar o incluso igual. Así que en cierto modo son modos muy similares de la realización de trabajos por contrato, a pesar de las grandes diferencias entre las dos culturas, especialmente del tiempo, los métodos de trabajo y tipos de construcción.

En mi opinión, si comparo las leyes de contrato de trabajo, creo que la ley YSE1998 Condiciones generales de los contratos de construcción, es más completa. Esta ley es más específica y contiene más detalles sobre muchos aspectos y lo que creo que es más importante es que toda la información está contenida en un solo documento, lo que facilita la comprensión de las partes que forman el contrato.

Por otra parte, la ley española no es tan específica en muchos aspectos, como la ley finlandesa, por lo que los términos de los contratos puede ser mucho más particulares para cada contrato, ya que las partes del contrato pueden decidir por sí mismos muchos aspectos del mismo.