

Protokoll i sak 1345/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 1. juni 2022

Saken gjelder: Krav om dekning av kostnader i forb. med ombygging av el-inntak fra 230V til 400 V.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 26. mars 2020 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en ny enebolig i tre som leveres som prefabrikkerte volumelementer med ferdige monterte tekniske anlegg. Entreprenøren skal i tillegg til selve leveransen i hovedsak utføre montasje og ferdigstilling av boligen. Forbrukeren selv eller ved sine egne entreprenører, skal utføre øvrige arbeider herunder framlegging av strøm til boligen.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 2 238 425 inkludert merverdiavgift. I tillegg er det inngått en endringsavtale, vedlegg E2 til kontrakten, på kr 297 025 inkludert merverdiavgift hvor det fremkommer at forbrukeren har betalt kr 1 375 for «El-installasjon for 230V».

Vedlegg B1 og B2 til kontrakten er to leveransebeskrivelser som på side 32 i B1) og på side 2 i B2 beskriver omfang av el-leveransen og partenes ansvar knyttet til el-arbeidene. Bla. er forbrukeren selv ansvarlig for at en autorisert el-installatør foretar oppmelding av boligen til lokalt E-verk og deretter meddeler entreprenøren hvilke strømstyrke (230V eller 400V) som vil bli levert til boligen.

Før kontrakten undertegnes sender entreprenøren den 5. februar 2020 en e-post til en elektroinstallatør som for øvrig ikke er den samme som senere utfører el-arbeidene i boligen (OneCo Sør AS). Entreprenøren spør om det er 230V eller 400V el-anlegg i det område som forbrukerens bolig skal oppføres. Svaret fra elektroinstallatøren samme dag er «På dette anlegget er det 230V».

Den elektroinstallatøren som den 7. oktober 2020 foretok oppmelding av nytt el-anlegg på vegene av forbrukeren, fikk imidlertid svar fra det lokale E-verket den 21. oktober 2020 om at forbrukerens bolig ville bli knyttet til 400V el-anlegg.

Når forbrukeren den 27. oktober 2020 undertegner «fabriksordenen» som er entreprenørens produksjonsunderlag, står det her at El-installasjonen skal være tilpasset 230V. Boligen blir derfor produsert og forberedt for tilknytning til 230V el-anlegg. Når entreprenørens elektroinstallatør skal foreta sammenkobling av modulene og ferdigstille boligen, oppdager han at den ikke er forberedt for 400V el-anlegg men for 230V el-anlegg.

Sikringsskapet må derfor bygge om og entreprenøren krever at forbrukeren betaler kr 45 419 inkludert merverdiavgift for dette arbeidet. Forbrukeren er ikke enig i dette og partene utveksler noen e-poster i den forbindelse uten å komme til enighet.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 23. mars 2021. Overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 19. november 2021 med krav om at entreprenøren dekker kostnadene med ombygging av sikringsskapet på kr 45 419 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 4. februar 2022. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «*Sakens rettslige sider*».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 15. februar 2022. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «*Sakens rettslige sider*».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen - Byggblankett 3425 - som partene inngår den 26. mars 2020. Forbrukerne kjøper da en ny enebolig i tre som er bygget av prefabrikkerte volumelementer med ferdige monterte tekniske anlegg.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 23. mars 2021. Overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Som en del av de forberedende arbeidene før boligen kan monteres, er forbrukeren bla. ansvarlig for å sende inn forhåndsmelding til det lokale E-verket og deretter informere entreprenøren om boligen skal forberedes for 230V eller 400V el-anlegg. Dette er beskrevet på side 32 i vedlegg B1 til kontrakten.

Forbrukeren bekrefter til entreprenøren at el-anlegget i boligen skal være tilpasset 230V slik som entreprenøren tidligere har fått informasjon om av sin egen installatør. Imidlertid viser det seg at dette er feil, da strømtilførselen til boligen er 400V. Sikringsskapet må derfor bygges om.

Twisten dreier seg om hvem det er som er ansvarlig for merkostnadene på kr 45 419 inkludert merverdiavgift som følge av at sikringsskapet måtte bygges om fra 230V til 400V.

Da partene ikke kommer til enighet om dette, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 19. november 2021 med krav om at entreprenøren dekker kostnadene med ombygging av sikringsskapet.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren fremhever at entreprenøren allerede i februar 2020 spurte og fikk opplyst av en elektroinstallatør han hadde kontakt med at strømstyrken på anlegget som skal forsyne forbrukerens bolig er 230V. Nemnda vil bemerke at det ikke er den samme installatøren som senere utfører elektroinstallasjonen i forbrukerens bolig.

Av endringsavtalen som er vedlegg E2 til kontrakten, fremkommer det at tillegget for «*El-installasjon for 230V*» er kr 1 375. Forbrukeren reagerte derfor ikke da han den 27. oktober 2020 signerte på fabriksordenen hvor det står at el-installasjonen skal være tilpasset 230V. Da det senere viser seg at strømtilførselen til boligen er 400V, må sikringsskapet bygges om. Entreprenørens elektroinstallatør utfører dette arbeidet og krever at forbrukeren betaler kr 45 419 inkludert merverdiavgift. Forbrukeren avviser kravet da det er entreprenøren selv som i februar 2020 innhentet informasjon om at strømstyrken er 230V. Denne informasjonen er tatt inn i både endringsavtalen og fabriksordenen.

I senere tilsvar gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om erstatning.

Entreprenøren viser til kontraktens vedlegg B1 og B2 som på side 32 i B1 og på side 2 i B2 beskriver omfang av el-leveransen og partenes ansvar knyttet til el-arbeidene. Bla. er forbrukeren ansvarlig for at en autorisert el-installatør foretar oppmelding av boligen til lokalt E-verk og deretter meddeler entreprenøren hvilke strømstyrke (230V eller 400V) som vil bli levert til boligen.

Entreprenøren påpeker at det er avvik mellom svaret han fikk fra OneCo AS (230V) og bekreftelsen fra det lokale e-verket (400V) som forbrukerens installatør har mottatt. Da informasjonen fra det lokale e-verket med riktig strømstyrke ikke ble videreformidlet til entreprenøren, er det forbrukeren som må betale merkostnadene med ombygging av sikringsskapet.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker utlegg på kr 45 419 inkludert merverdiavgift han har hatt i forbindelse med ombygging av sikringsskapet i boligen fra 230V til 400V.

Entreprenøren avviser kravet fordi det er forbrukerens feilinformasjon om strømstyrken som gjorde ombyggingen av sikringsskapet nødvendig.

Nemnda viser til kontraktens vedlegg B1 som på side 32 beskriver at forbrukeren er ansvarlig for at en autorisert el-installatør foretar oppmelding av boligen til lokalt E-verk og deretter meddeler entreprenøren hvilke strømstyrke (230V eller 400V) som vil bli levert til boligen. Nemnda viser her til buofl § 50 som bla. pålegger forbrukeren å medvirke «*... ..til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid*».

Oppmeldingen til det lokale e-verket sendte forbrukerens el-installatør den 7. oktober 2010 og fikk den 21. samme måned tilbakemelding hvor det klart står at nettsystemet er TN-C-S 400V.

Da forbrukeren den 27. oktober 2020 undertegner fabriksordenen som er entreprenørens produksjonsunderlag, bekrefter han imidlertid at el-installasjonen i boligen skal være 230V. Denne feilinformasjonen som ble gitt til entreprenøren er etter nemndas oppfatning, forbrukeren ansvarlig for. Han må derfor ta kostander med ombygging av sikringsskapet. Jf. buofl § 43 som gir entreprenøren rett til å «*krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side*».

Avslutningsvis vil nemnda kommentere at forbrukeren ikke kan få medhold i at entreprenøren er ansvarlig for (feil) opplysningen i e-posten den 5. februar 2020 om at «*På dette anlegget er det 230V*».

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon

- Forbrukeren får ikke medhold og må betale kr 45 419 inkludert merverdiavgift for ombygging av sikringsskapet i boligen fra 230V til 400V.