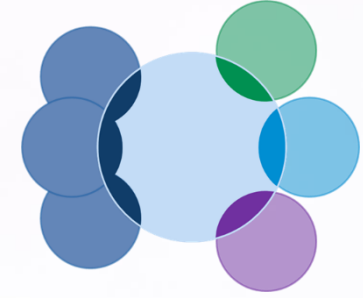


Digital samhandling ved eiendomshandel

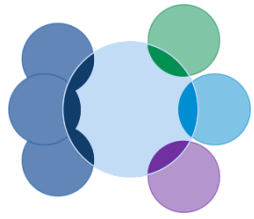


SPESIFIKASJON INTENSJONSMELDINGEN

med besvarte kommentarer

GODKJENT 26.06.2019





Bakgrunn

- Det har vært avholdt to møter + dialog på mail
- Dette ble diskutert grundig i statusmøtene i mai og i juni
- Informasjonen har vært sendt til alle tekniske parter
- Beskrivelsen er laget av EVRY og Nordea, basert på innspill og diskusjoner med øvrige aktører
- Bakerst i spesifikasjonen ligger Spørsmål og svar til spesifikasjonen



Skatteetaten

 Finans Norge



EIENDOM NORGE



 altinn
Brønnøysundregistrene



POLITIET
POLITIDIREKTORATET



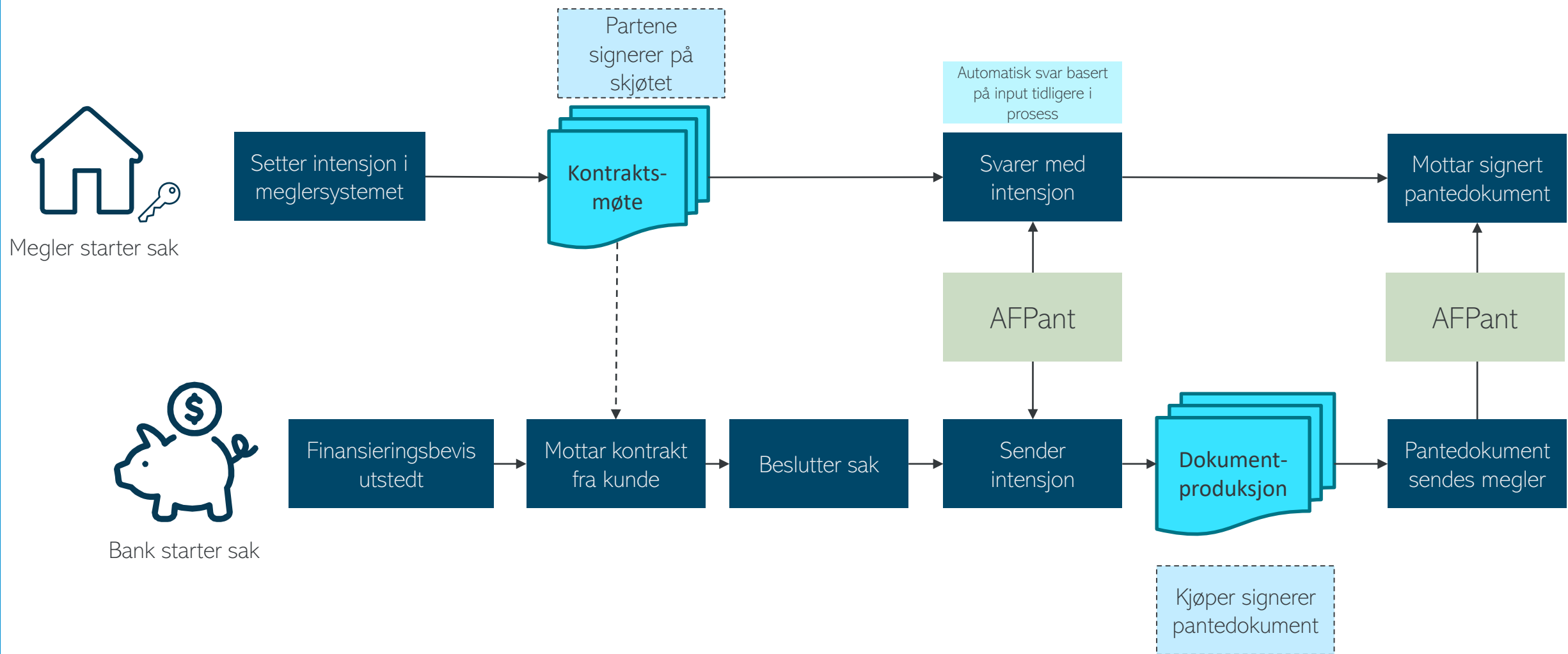
Forutsetninger

- Hver part **sender** sin intensjon
- Megler tar stilling til sin intensjon i sitt eget fagsystem
- Bank sender sin spesifikke intensjon og får meglers intensjon i retur.
 - Dette betyr at bank **ikke** vet meglers intensjon før bank sender intensjonsmelding
- I startfasen skal megler alltid ha et papirdokument tilgjengelig selv om intensjon er elektronisk

Én megler og én bank

Illustrasjon av en ordinær flyt for intensjonsmelding mellom bank/megler (se skisse på neste side)

Signering av skjøtet og signering av pantedokumentet skjer på ulike tidspunkt i flyten, noe som kan skape utfordringer ved ulik intensjonsmelding mellom bank/megler.



Kombinasjoner av intensjoner mellom bank og megler

Nr.	Megler	Bank	Utfall	Håndtering
1.	Elektronisk	Elektronisk	Elektronisk	Ønsket scenario, begge parter produserer elektroniske dokumenter
2.	Papir	Elektronisk	Papir	Må være papirsak uavhengig av hvilke bank kjøper velger. Bank må forholde seg til papirdokumenter. Ikke behov for ytterligere avklaringer.
3.	Papir	Papir	Papir	Partene er enig, produserer papirdokumenter
4.*	Elektronisk	Papir	Papir	Saken krever papirdokumenter fra begge parter. Bank ønsker en bekreftelse fra megler om at papirdokumenter er tilgjengelig. Årsaken til dette er at skjøtet normalt sett er signert tidligere i prosessen, og bank ønsker å avklare at det likevel vil være papirdokumenter tilgjengelig i saken.

* Kombinasjon som skaper utfordringer i denne sammenheng

Utfordring:

Nr.	Megler	Bank	Utfall	Håndtering
4.	Elektronisk	Papir	Papir	Saken krever papirdokumenter fra begge parter. Bank ønsker en bekreftelse fra megler om at papirdokumenter er tilgjengelig. Årsaken til dette er at skjøtet normalt sett er signert tidligere i prosessen, og bank ønsker å avklare at det likevel vil være papirdokumenter tilgjengelig i saken.

Forslag til løsning:

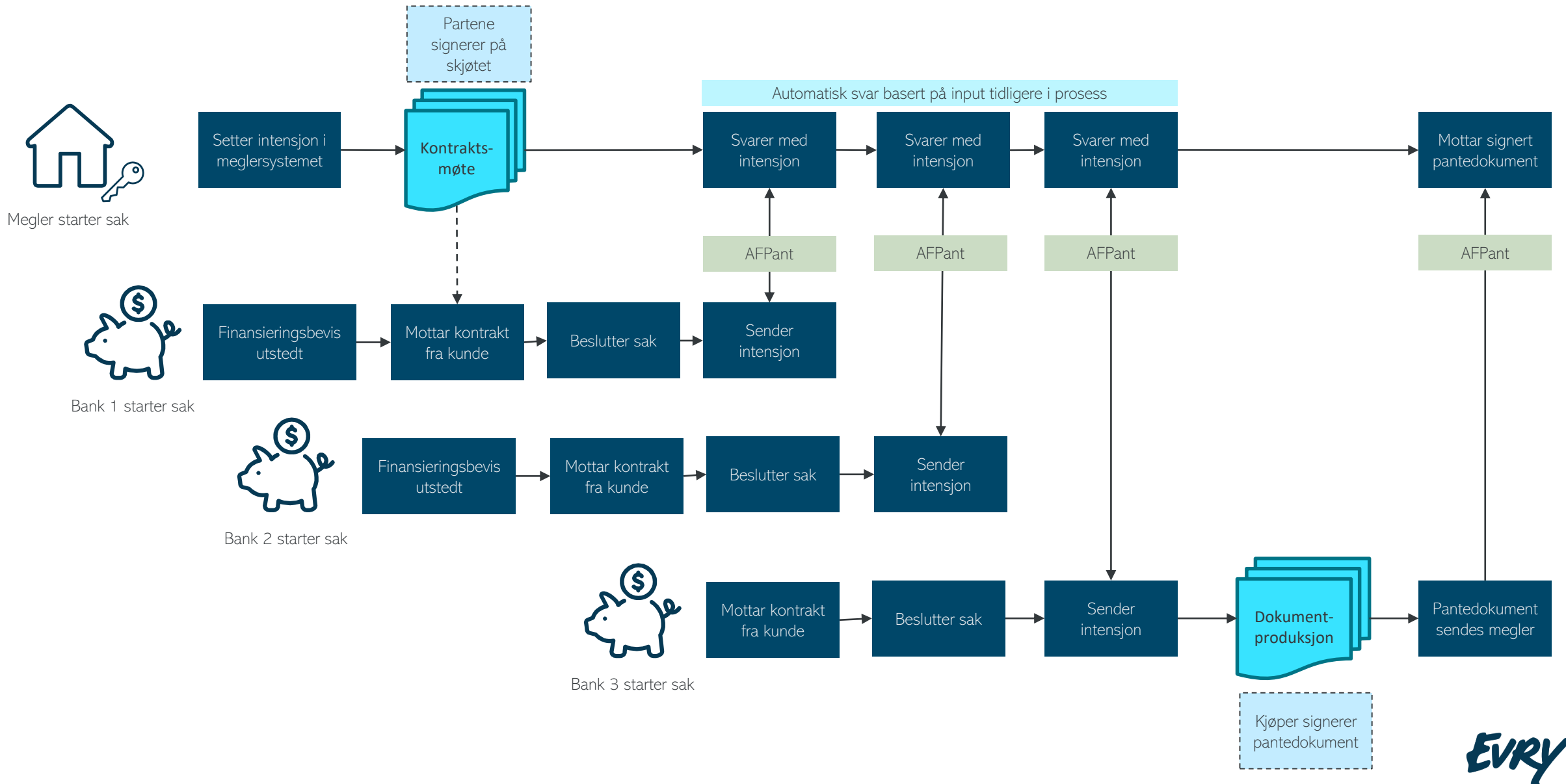
- Megler skifter ikke intensjon basert på intensjon fra bank
- Utvider svar fra megler til at megler må angi om papirdokumenter er tilgjengelig i saken
 - **Utfordring:** Hvordan håndtere saker hvor megler *ikke* har et papirskjøte i bakhånd?
- Bankene sender sin intensjon til megler rett etter beslutning. Sendes den tidligere vil sannsynligheten for endringer i lånesaken være stor, samtidig ønsker vi å informere megler så tidlig som mulig for å få tilbake meglers intensjon. Den er bankene avhengig av for å produsere riktige dokumenter.»

EVRY

Én megler og tre banker

Illustrasjon for å belyse problemstillingen ved saker hvor kjøper engasjerer flere banker i saken (se skisse på neste side).

I dette tilfellet startet kjøper med **Bank 1**, men skaffer så også finansieringsbevis i **Bank 2**. Videre finner kjøper en billigere bank før overtakelse og ender med **Bank 3**. I dette tilfellet vil ikke intensjonsmelding fra bankene komme på samme tidspunkt, men fordelt over en periode. Dette gjør det utfordrende for megler å skifte intensjon basert på bankens intensjon, før megler vet hvilke bank kjøper til slutt ender opp med.



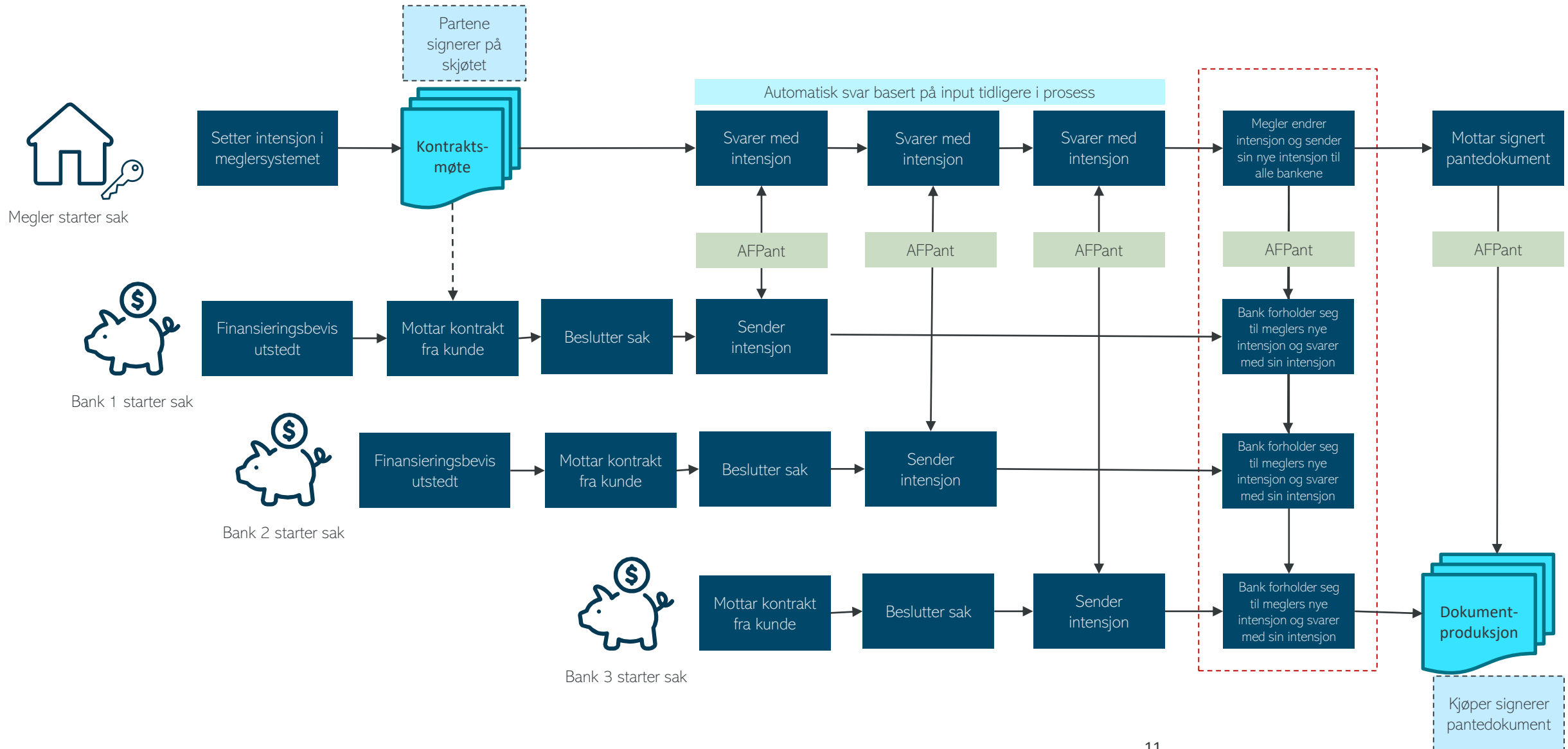
Kombinasjoner av intensjoner mellom bank og megler ved endring av intensjon hos megler

Nr.	Megler	Megler endring	Bank	Utfall	Endret utfall	Håndtering
1.*	Elektronisk	<i>Papir</i>	Elektronisk	Elektronisk	<i>Papir</i>	Bank må endre til papirdokument
2.	Papir	<i>Elektronisk</i>	Elektronisk	Papir	<i>Elektronisk</i>	Mulig å endre til elektroniske dokumenter dersom endring skjer tidlig nok i prosessen
3.	Papir	<i>Elektronisk</i>	Papir	Papir	<i>Likt</i>	Likt som tidligere
4.	Elektronisk	<i>Papir</i>	Papir	Papir	<i>Likt</i>	Likt som tidligere

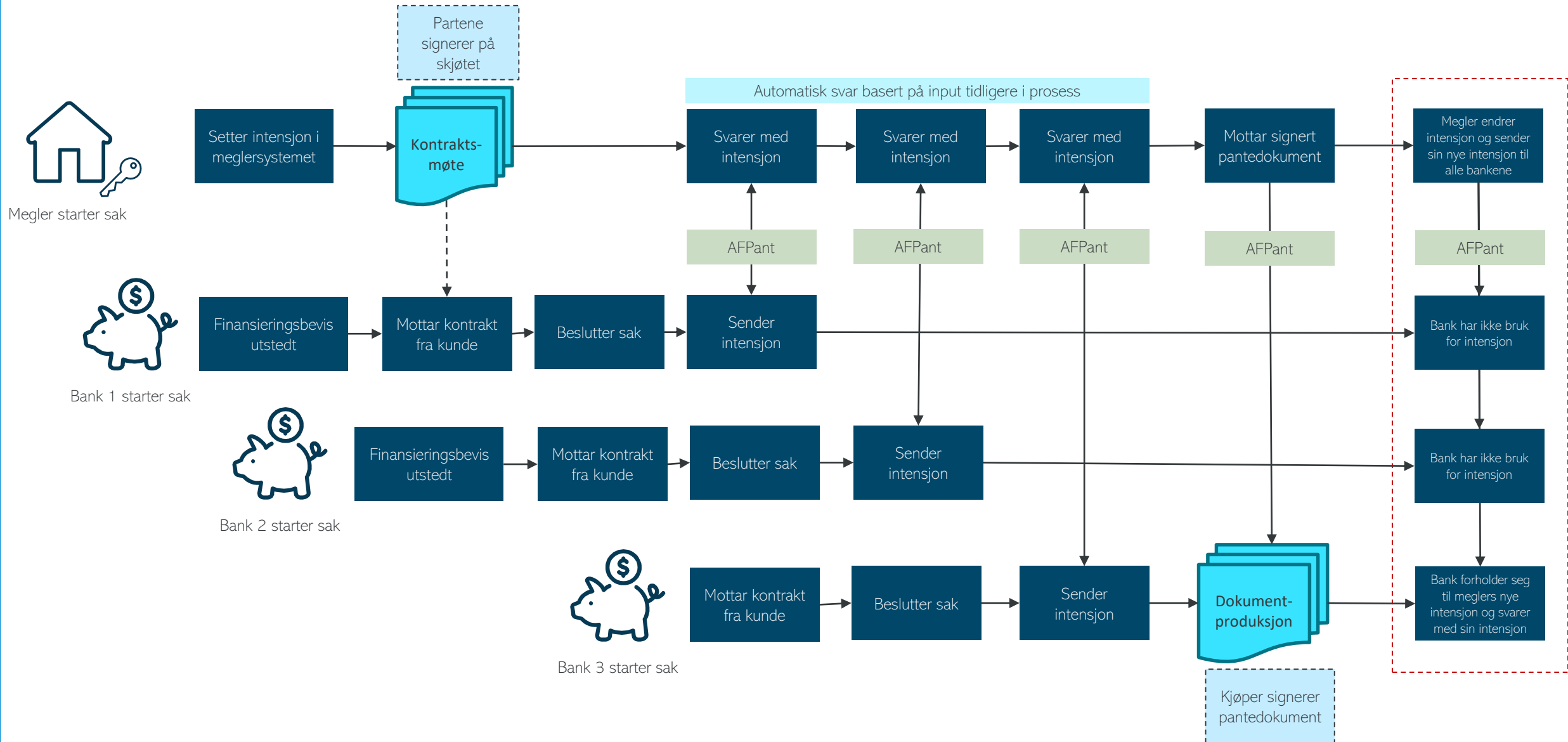
* Kombinasjon som skaper utfordringer i denne sammenheng

EVRY

Flyt: Bank har ikke kommet til dokumentproduksjon



Flyt: Bank har kommet til dokumentproduksjon



Utfordring

Nr.	Megler	Megler endring	Bank	Utfall	Endret utfall	Håndtering
1.	Elektronisk	<i>Papir</i>	Elektronisk	Elektronisk	<i>Papir</i>	Bank må endre til papirdokument

Forslag til løsning på kombinasjon nr. 1

I en situasjon hvor megler må endre intensjon på grunn av endringer i sak, kreves en utsendelse av en ny intensjonsmelding fra meglersystemet til alle bankene som har forespurt om intensjon. Dette blir en eksplisitt, separat meldingstype.

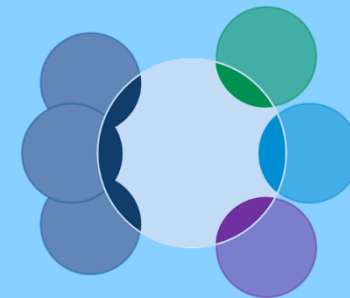
Forslag til prosess hos bankene:

- **Banken har ikke kommet til dokumentproduksjon**
Banken endrer sin intensjon til Papir, det vil forhindre at brukeren kan velge elektroniske dokumenter. Samtidig svarer systemet automatisk med Papir tilbake til megleren.
- **Banken har produsert elektroniske dokumenter, men kunden har ikke signert**
Bankens system må fange opp at det har skjedd en viktig endring som berører den aktuelle saken og må kalle tilbake de utsendte, elektroniske dokumentene. Deretter må bankens intensjon endres til Papir, svar om dette sendes tilbake til megleren (som svar på meglerens intensjonsmelding) og nye papirdokumenter produseres og sendes ut til kunden som antakelig har behov for en forklaring og må informeres.
- **Kunden har allerede signert elektroniske dokumenter**
Det samme som alternativet ovenfor, men i tillegg må man håndtere at signerte og muligens arkiverte dokumenter ikke lenger er aktuelle.

EVRY

Pull request i GitHub

- [Intensjon i GitHub](#)



Logg av spørsmål og kommentarer. De
har ikke ført til endringer i
spesifikasjonen



Spørsmål og besvarelser

- På vårt felles statusmøte 19 juni, nevnte vi at megler ikke skulle endre intensjon uansett underveis. I presentasjonen «190619 Intensjonsmeldingen spec til godkjenning, foil 11» åpnes det for endring av intensjon.
 - Det ble diskutert både på møtet og i etterkant at det er behov for bekreftelse fra megler om at det er et tilgjengelig papirskjøte i tilfeller hvor megler har intensjon «Elektronisk» og bank velger intensjon «Papir»
 - Forutsetningene i saken kan endre seg, slik at megler må endre fra f.eks. elektronisk til papir.
- Systemet må vise den reelle intensjonen underveis i prosessen, og beholde både opprinnelig og endret/gjeldende intensjon underveis i en form for logg.
 - Enig i at det er den reelle intensjonen som betyr noe, men det betyr vel også at dersom man velger å bytte intensjon da man ikke lenger kan kjøre for eksempel elektronisk som følger av endringer i saken er det den nye intensjonen som er viktig å få frem. Det er vel ikke lagt opp til at AFPANT løsningen skal holde noen logg, men dette kan man lage logikk for i egne fagsystemer om man mener det har noen verdi for saksbehandler

Spørsmål og besvarelser

- Regelverket må defineres for endring av intensjon i meldingssystemet, både for bank og megler. Hvordan kommunisere til bank/oppgjør at evt. intensjon blir endret fra megler?
 - AFPANT bør støtte at både megler og bank kan sende en ny intensjon – vi mener dette er ivare tatt i det som er skissert opp av teknisk spesifisering til nå. Gode løsninger i fagsystemene hos bank og megler blir jo selvsagt viktig for å få varslet nødvendige parter, men dette blir vel opp til hver enkelt systemleverandør.
- Dersom endring av intensjon er endret av en aktør, hvordan bekrefte at endringen er mottatt?
 - Når man sender en intensjon får man et svar, dette bekrefter at fagsystemet har vellykket mottatt intensjonsmeldingen. Det er den 'nyeste' intensjonen som har betydning for saken, og hvilke tilfelle av endring som skjer her har betydning for hvilke handling som er nødvendig, slik som beskrevet i foilsettet.

Spørsmål og besvarelser

- Ved evt. endring av intensjon fra en aktør (eks. megler), beholdes intensjonen fra annen aktør (eks. Bank). Det er konklusjonen/utfallet som bør endres i prosessen (ikke bankens intensjon i dette tilfellet). Dette skaper en ryddige prosess hvor vi ikke endrer intensjoner mer enn nødvendig og få større nytte av dataene for analyse formål.
- Hvis megler skifter intensjon, fordi forutsetningene endrer seg, så får det også konsekvenser for utfall for bankene. Spesielt hvis det skiftes fra elektronisk til papir. Da må banken endre sin intensjon til å passe med meglers. Megler skal ikke endre sin intensjon til å matche bankens, men bekrefte at papirløsning finnes.

Spørsmål og besvarelser

- Skal megler kunne slette eller endre intensjon? / Skal bank endre eller slette intensjon?
 - Endre, ser ikke helt hensikten med å slette intensjon?
- Foil 12: Endring etter dokprod hos bank: megler endrer intensjon; hvordan skal det endres av megler/kommuniseres?
 - Megler sender ut ny intensjon ved endring. Bør lages støtte for å fange dette opp i fagsystemet til bankene
- Siste boks endring av intensjon fra bank à menes det at det sendes bekreftelse på at banken har mottatt informasjon om at megler har endret intensjon og tar dette på papir? Intensjon til bank er jo den samme, men utfallet kan evt. bli endret
 - Bank skal endre intensjon til å matche megler
- Er det noen koblingen mellom intensjon og selve tinglysingen? Dersom man i intensjon har sagt elektronisk, men går til papir blir du stoppet da?
 - Ingen teknisk kobling gjennom AFPANT, noe systemleverandørene må lage logikk for i sine systemer.