

Een onafhankelijke advocaat

Waarom u een eigen juridisch adviseur nodig heeft — en hoe u de juiste vindt

Ons uitgangspunt

Wij moedigen iedere koper nadrukkelijk aan een onafhankelijke advocaat in te schakelen die uitsluitend het belang van de koper behartigt. Dit staat los van eventuele juridische dienstverlening die wij als ontwikkelaar aanbieden. Dit uitgangspunt sluit aan bij de EU-richtlijn consumentenrechten 2011/83/EU en de Bulgaarse Advocatenwet (ZAdv).

1. Waarom een eigen advocaat onmisbaar is

Advies zonder belangenconflict

De advocaat van de ontwikkelaar behartigt het belang van de ontwikkelaar. Een onafhankelijke advocaat behartigt uitsluitend úw belang, met een zorgplicht op grond van de Bulgaarse Advocatenwet en de Europese gedragsregels voor advocaten (CCBE-code).

Controle van titel en vergunningen

Uw advocaat vraagt zelfstandig alle kadastrale en registerstukken op en verifieert deze, in plaats van af te gaan op afschriften die de ontwikkelaar aanlevert. Dit is de meest doeltreffende bescherming tegen fraude of niet-openbaar gemaakte bezwaren.

Beoordeling en onderhandeling van het contract

Voorlopige koopovereenkomsten bevatten vaak bedingen die de ontwikkelaar bevoordelen (bijvoorbeeld eenzijdige prijsaanpassing of een beperkte boete bij vertraging). Een advocaat onderhandelt over evenwichtige voorwaarden.

Fiscaal advies en naleving

Een lokale advocaat adviseert over de Bulgaarse onroerendezaakbelasting, de btw-gevolgen (nieuwbouw is belast met 20% btw) en uw aangifteverplichtingen in eigen land.

Opstellen van een volmacht

Kunt u niet in persoon bij het passeren van de akte aanwezig zijn, dan kan uw advocaat optreden op grond van een notariële en geapostilleerde volmacht — vakkundig opgesteld door een professional.

2. Waar u op let bij een vastgoedadvocaat

Een onafhankelijke advocaat

Waarom u een eigen juridisch adviseur nodig heeft — en hoe u de juiste vindt

Criterium	Waar u op let
Toelating	Moet zijn ingeschreven bij de Bulgaarse orde van advocaten (Advokatura). Advocaten uit andere EU-lidstaten mogen eveneens praktiseren op grond van richtlijn 98/5/EG.
Specialisatie	Zoek aantoonbare ervaring met Bulgaars vastgoed, eigendomsoverdracht en grensoverschrijdende transacties voor cliënten uit de EU en het VK.
Taal	Moet vloeiend communiceren in het Engels en/of uw eigen taal. Alle documenten zijn in het Bulgaars — een professionele vertaling hoort bij de dienstverlening.
Onafhankelijkheid	Vergewis u ervan dat er geen zakelijke band met ons bestaat. Vraag er rechtstreeks naar.
Transparante tarieven	Een integere advocaat legt de honorariumafspraken schriftelijk vast vóór aanvang van de werkzaamheden. Gebruikelijk: 1-2% van de koopsom of een vast bedrag van € 800-2.000.
Beroepsaansprakelijkheidsverzekering	Vraag om een bewijs van beroepsaansprakelijkheidsverzekering (verplicht op grond van art. 61 Bulgaarse Advocatenwet).

3. Waar u een gekwalificeerde advocaat vindt

Register van de Bulgaarse orde van advocaten

Het officiële, doorzoekbare register staat op bar-register.bg. U kunt daar rechtstreeks zoeken naar toegelaten advocaten — bijvoorbeeld via bar-register.bg/attorney/1700098480, het geverifieerde profiel van een in Burgas ingeschreven vastgoedadvocaat.

De ambassade van uw land in Sofia

De Nederlandse, Belgische, Britse, Duitse en Franse ambassades houden lijsten bij van advocaten die hun landgenoten in Bulgarije bijstaan en de betreffende taal beheersen.

CCBE — Europees advocatennetwerk

De Raad van de balies van Europa (ccbe.eu) beheert een grensoverschrijdend doorverwijsnetwerk voor advocaten die in andere lidstaten praktiseren.

Beroepsorganisaties in eigen land

De Nederlandse orde van advocaten (advocatenorde.nl) en vergelijkbare organisaties elders kunnen u wijzen op kantoren met ervaring in Bulgaars vastgoed.

Persoonlijke aanbevelingen

Andere Nederlandse of Europese kopers die de aankoop rond Burgas al hebben afgerond, zijn vaak een uitstekende bron. Ook expatfora over Bulgarije bevatten oprechte ervaringen.

4. Volmacht — op afstand kopen

Veel Europese en Britse kopers ronden hun aankoop af zonder voor elke stap naar Bulgarije te reizen. Met een notariële volmacht (*Notarialno Palnomoshno*) kan uw advocaat namens u optreden. Vereisten:

Een onafhankelijke advocaat

Waarom u een eigen juridisch adviseur nodig heeft — en hoe u de juiste vindt

- Ondertekening ten overstaan van een Bulgaarse notaris (bent u in Bulgarije) óf ten overstaan van een notaris in uw eigen land, voorzien van een apostille (Apostillevverdrag van Den Haag, waarbij Bulgarije partij is). Voor Nederland verzorgt de rechtbank de apostille.
- Voor stukken uit het VK: apostille via het Britse Foreign, Commonwealth & Development Office (FCDO), aan te vragen op gov.uk/get-document-legalised.
- De volmacht moet in het Bulgaars worden vertaald door een beëdigd vertaler die is geregistreerd bij het Bulgaarse Ministerie van Buitenlandse Zaken.
- Omschrijf de verleende bevoegdheden nauwkeurig: de aankoop van het specifieke pand, het ondertekenen van de notariële akte, de inschrijving van de eigendom en de betaling van de koopsom. Vermijd onbeperkte algemene volmachten.
- Geldigheidsduur: doorgaans één jaar — vermeld de einddatum uitdrukkelijk.