

Algemene Voorwaarden

Makelaarvrij

Geen makelaar. Geen commissie. Wél professionele vastgoedmarketing.

Versie september 2026

BELANGRIJK: Makelaarvrij is geen vastgoedmakelaar en treedt niet op als vastgoedbemiddelaar.

1. Toepassing

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes, opdrachten, pakketten, diensten en overeenkomsten van Makelaarvrij.

Makelaarvrij biedt ondersteuning aan eigenaars die hun onroerend goed zelf wensen te verkopen of te verhuren en daarbij gebruik willen maken van professionele vastgoedmarketing, presentatie en praktische ondersteuning.

De dienstverlening kan onder meer bestaan uit vastgoedfotografie, video- en dronebeelden, grafische presentatie, opmaak van publiciteitsmateriaal, woningpresentatie, publicatie en promotie via eigen kanalen, sociale media en online advertenties, ondersteuning bij het opstellen en plaatsen van vastgoedadvertenties, algemene informatie over documenten en attesten en praktische tips voor het organiseren van bezoekenmomenten.

Door een pakket of dienstverlening van Makelaarvrij te aanvaarden, verklaart de opdrachtgever kennis te hebben genomen van deze algemene voorwaarden en ermee akkoord te gaan.

Afwijkingen zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk door Makelaarvrij werden bevestigd.

2. Makelaarvrij is geen vastgoedmakelaar

Makelaarvrij is geen vastgoedmakelaar en treedt niet op als vastgoedbemiddelaar.

Makelaarvrij fungeert uitsluitend als dienstverlener op het vlak van vastgoedmarketing, presentatie en praktische ondersteuning.

De eigenaar verkoopt het onroerend goed volledig zelf en voor eigen rekening en verantwoordelijkheid.

Makelaarvrij beschikt niet over een mandaat om namens de eigenaar een verkoop tot stand te brengen en vertegenwoordigt de eigenaar niet tegenover kandidaat-kopers, notarissen of andere partijen.

Makelaarvrij neemt geen beslissingen over de verkoop en onderhandelt niet in naam of voor rekening van de eigenaar over de verkoopprijs of andere voorwaarden.

3. Verantwoordelijkheden van de eigenaar

De eigenaar behoudt tijdens het volledige verkoopproces zelf de controle en verantwoordelijkheid.

Dit betekent onder meer dat de eigenaar zelf verantwoordelijk is voor het bepalen en eventueel aanpassen van de vraagprijs, het beantwoorden en opvolgen van inhoudelijke vragen van kandidaat-kopers, het organiseren en uitvoeren van bezichtigingen, het verstrekken van correcte informatie over het onroerend goed, het voeren van onderhandelingen, het ontvangen, beoordelen, weigeren of aanvaarden van biedingen en het bepalen van de voorwaarden waaronder hij of zij wenst te verkopen.

De eigenaar beslist uitsluitend zelf aan wie het onroerend goed wordt verkocht.

Alle communicatie waarbij een juridisch engagement kan ontstaan, blijft de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

4. Geen juridische dienstverlening

Makelaarvrij verstrekt geen juridisch advies en stelt geen onderhandse verkoopovereenkomsten, verkoopbeloftes, aankoopbeloftes, compromissen, authentieke aktes of andere juridisch bindende vastgoeddocumenten op.

Algemene informatie of checklists over documenten, attesten of aandachtspunten bij een vastgoedverkoop zijn uitsluitend informatief en kunnen niet worden beschouwd als juridisch, notarieel, bouwkundig, fiscaal of technisch advies.

Voor juridisch bindende documenten en advies dient de eigenaar zich tot zijn notaris, advocaat of andere bevoegde professional te wenden.

De eigenaar blijft zelf verantwoordelijk voor het tijdig inschakelen van een notaris en voor de juridische afhandeling van de verkoop.

5. Documenten, attesten en wettelijke informatie

De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de aanwezigheid, geldigheid, juistheid en tijdige beschikbaarheid van alle wettelijk vereiste documenten en attesten die noodzakelijk zijn voor de verkoop van het onroerend goed.

Alle kosten verbonden aan het aanvragen, opmaken, vernieuwen, actualiseren of verkrijgen van wettelijk verplichte documenten, attesten, keuringen en inlichtingen die noodzakelijk zijn in het kader van de verkoop van het onroerend goed, zijn volledig ten laste van de eigenaar.

Dit omvat onder meer, voor zover van toepassing, kosten voor het EPC, asbestattest, elektrische keuring, bodemattest, stedenbouwkundige inlichtingen, kadastrale documenten, keuringen en andere wettelijk vereiste attesten of documenten.

Deze kosten maken geen deel uit van de prijs van een Makelaarvrij-pakket, tenzij in een individuele offerte uitdrukkelijk en schriftelijk anders werd overeengekomen.

Wanneer Makelaarvrij praktische informatie geeft over mogelijke documenten of attesten, gebeurt dit uitsluitend ter ondersteuning.

Makelaarvrij kan op vraag van de eigenaar praktische ondersteuning bieden bij het verzamelen of aanvragen van bepaalde documenten, maar neemt hierdoor geen juridische verantwoordelijkheid over voor de inhoud, juistheid, volledigheid of geldigheid ervan.

Wanneer Makelaarvrij op vraag van de eigenaar praktische ondersteuning biedt bij het aanvragen of verzamelen van dergelijke documenten, blijven zowel de kosten ervan als de verantwoordelijkheid voor hun inhoud, juistheid, volledigheid en geldigheid bij de eigenaar.

De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de juistheid van alle gegevens die in een advertentie of andere communicatie worden gepubliceerd.

6. Informatie over het onroerend goed

De opdrachtgever verbindt zich ertoe alle informatie over het te verkopen onroerend goed volledig en naar waarheid aan Makelaarvrij mee te delen.

Makelaarvrij mag voor haar marketingmateriaal uitgaan van de informatie en documenten die door de eigenaar worden aangeleverd.

Makelaarvrij is niet verantwoordelijk voor fouten of onvolledigheden in advertenties of marketingmateriaal wanneer deze voortvloeien uit foutieve, onvolledige of achterhaalde informatie die door de eigenaar of derden werd verstrekt.

Wanneer de eigenaar kennis krijgt van nieuwe of gewijzigde informatie die relevant is voor de verkoop, dient hij Makelaarvrij hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen.

7. Bouwkundige, technische en verborgen gebreken

Makelaarvrij voert geen bouwkundige of technische keuring van het onroerend goed uit.

Makelaarvrij staat niet in voor de bouwkundige, technische, stedenbouwkundige, juridische of milieutechnische toestand van het aangeboden onroerend goed.

Bouwfouten, constructiefouten, vochtproblemen, verborgen gebreken, niet-conforme installaties, stedenbouwkundige problemen, bodemproblemen, erfdienstbaarheden of andere gebreken of tekortkomingen aan het onroerend goed kunnen niet op Makelaarvrij worden verhaald.

De eigenaar blijft verantwoordelijk voor alle informatie die hij wettelijk aan een kandidaat-koper moet verstrekken en voor zijn verplichtingen als verkoper.

8. Biedingen en aanvaarding

Biedingen worden gericht aan en beoordeeld door de eigenaar.

Makelaarvrij beslist nooit of een bod wordt aanvaard of geweigerd en beschikt niet over enige bevoegdheid om een bod namens de eigenaar te aanvaarden.

De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de beoordeling van de prijs, voorwaarden, eventuele opschortende voorwaarden, geldigheidsduur en juridische gevolgen van een bod.

Makelaarvrij adviseert om een bod waarvan de eigenaar de juridische gevolgen niet volledig kan inschatten vóór aanvaarding door een notaris of andere bevoegde juridische professional te laten controleren.

De beslissing tot aanvaarding van een bod wordt uitsluitend door de eigenaar genomen.

9. Totstandkoming, uitvoering of annulering van een verkoop

Makelaarvrij is geen partij bij de verkoopovereenkomst tussen verkoper en koper.

De totstandkoming, geldigheid, uitvoering of beëindiging van een verkoopovereenkomst valt uitsluitend onder de verantwoordelijkheid van de betrokken verkoper, koper en hun eventuele juridische of notariële adviseurs.

Een annulering, nietigverklaring, ontbinding of niet-uitvoering van een verkoop kan niet ten laste van Makelaarvrij worden gelegd wanneer deze geen rechtstreeks gevolg is van een aantoonbare contractuele fout van Makelaarvrij binnen haar eigen marketingopdracht.

Dit geldt onder meer wanneer een verkoop niet doorgaat wegens financieringsproblemen van de koper, opschortende voorwaarden, juridische problemen, bouwkundige gebreken, foutieve verklaringen van verkoper of koper, ontbrekende attesten, stedenbouwkundige problemen, bodemproblematiek, een geschil tussen partijen of enige andere omstandigheid verbonden aan de vastgoedtransactie zelf.

10. Marketing- en presentatieopdracht

Makelaarvrij verbindt zich ertoe de overeengekomen marketing- en presentatiediensten zorgvuldig en professioneel uit te voeren.

De concrete diensten zijn afhankelijk van het gekozen pakket of de afzonderlijk overeengekomen opdracht.

Makelaarvrij bepaalt binnen de afgesproken briefing de creatieve en technische uitvoering van fotografie, video, dronebeelden, grafisch materiaal, advertenties en andere marketingcontent.

Makelaarvrij kan voorstellen en aanbevelingen doen om de presentatie en zichtbaarheid van een woning te verbeteren. De uiteindelijke beslissingen over het onroerend goed en de verkoop blijven steeds bij de eigenaar.

11. Geen verkoopgarantie

Makelaarvrij garandeert niet dat het onroerend goed binnen een bepaalde termijn, tegen een bepaalde prijs of überhaupt wordt verkocht.

Marketingresultaten worden beïnvloed door factoren waarop Makelaarvrij geen controle heeft, zoals de vraagprijs, ligging, staat en kenmerken van het pand, vraag en aanbod, economische omstandigheden, kredietvoorwaarden, marktontwikkelingen en interesse van kandidaat-kopers.

Makelaarvrij heeft bijgevolg een inspanningsverbintenis en geen resultaatsverbintenis.

Eerdere verkoopresultaten of voorbeelden van woningen die snel werden verkocht, vormen geen garantie voor toekomstige resultaten.

12. Online advertenties en externe platformen

Makelaarvrij kan gebruikmaken van sociale media, zoekmachines, vastgoedplatformen en andere externe websites of advertentieplatformen.

Makelaarvrij is niet verantwoordelijk voor technische storingen, wijzigingen in algoritmes, wijzigingen in voorwaarden of tarieven, weigering van advertenties, blokkering of beperking van accounts, tijdelijke onbeschikbaarheid of andere beslissingen van externe platformen.

Makelaarvrij kan geen bepaald aantal vertoningen, klikken, aanvragen, kandidaat-kopers, bezichtigingen, biedingen of verkopen garanderen.

Wanneer advertentiebudgetten aan Meta, Google of andere externe platformen verschuldigd zijn, wordt in de offerte of het gekozen pakket bepaald of deze kosten al dan niet inbegrepen zijn.

De kosten voor publicatie van het onroerend goed op externe vastgoedplatformen, waaronder Immoweb, zijn in principe ten laste van de eigenaar en zijn niet inbegrepen in het gekozen Makelaarvrij-pakket, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Uitzondering hierop is het Complete-pakket. Bij het Complete-pakket is de publicatie op Immoweb inbegrepen in de pakketprijs. Makelaarvrij verzorgt en betaalt deze publicatie via haar professionele account of Pro-platform.

Eventuele bijkomende opties, upgrades, verlengingen, extra zichtbaarheid, betaalde promoties of andere kosten op Immoweb of andere externe platformen die niet uitdrukkelijk in het Complete-pakket zijn opgenomen, zijn enkel inbegrepen wanneer dit schriftelijk werd bevestigd. In alle andere gevallen zijn deze kosten ten laste van de eigenaar.

13. Vastgoedfotografie, video en drone

Wanneer fotografie, video of dronebeelden onderdeel uitmaken van het gekozen pakket, dient het onroerend goed op het afgesproken moment voldoende toegankelijk en presentatieklaar te zijn.

Makelaarvrij is niet verantwoordelijk voor storende elementen die tijdens de reportage aanwezig zijn, zoals rommel, vuil, voertuigen, persoonlijke voorwerpen, slechte verlichting of andere zichtbare omstandigheden.

Dronevluchten worden uitsluitend uitgevoerd wanneer de weersomstandigheden, veiligheid en toepasselijke luchtvaartregelgeving dit toelaten.

Indien dronebeelden om veiligheidsredenen, weersomstandigheden, luchtruimbepkeringen of regelgeving niet op het geplande moment kunnen worden gemaakt, kan dit onderdeel worden aangepast of verplaatst.

14. Gebruik van foto's, video's en marketingmateriaal

Foto's, video's, grafische ontwerpen, advertenties en andere door of voor Makelaarvrij gecreëerde materialen blijven auteursrechtelijk beschermd.

De opdrachtgever ontvangt voor het betreffende onroerend goed een gebruiksrecht voor de promotie en verkoop van het pand, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

RAW-bestanden, oorspronkelijke videobestanden, montageprojecten, grafische bronbestanden en andere werkbestanden maken geen deel uit van de standaardlevering, tenzij hierover afzonderlijk afspraken werden gemaakt.

Makelaarvrij mag gerealiseerde projecten, foto's en marketingcreaties gebruiken in haar eigen portfolio, website, sociale media en commerciële communicatie, tenzij vooraf schriftelijk anders werd overeengekomen.

15. Publicatie van het pand via Makelaarvrij

Wanneer een woning op de website of sociale media van Makelaarvrij wordt gepubliceerd, wordt duidelijk gemaakt dat het onroerend goed rechtstreeks door de eigenaar wordt verkocht.

Makelaarvrij wordt door deze publicatie geen verkoper, vertegenwoordiger of vastgoedbemiddelaar.

Inhoudelijke contacten, bezichtigingen, onderhandelingen en beslissingen betreffende de aankoop worden door of met de eigenaar gevoerd.

16. Prijzen en pakketten

De inhoud en prijs van een Makelaarvrij-pakket worden bepaald overeenkomstig de op het ogenblik van de opdracht geldende tarieven of de individueel opgemaakte offerte.

Diensten die niet in het gekozen pakket zijn inbegrepen, kunnen afzonderlijk worden aangerekend wanneer de opdrachtgever hiermee akkoord gaat.

Eventuele externe kosten of bijkomende diensten worden afzonderlijk vermeld indien deze niet in het pakket inbegrepen zijn.

Voor het Complete-pakket is één standaardpublicatie op Immoweb via het professionele platform van Makelaarvrij inbegrepen, overeenkomstig artikel 12.

17. Betaling van het Makelaarvrij-pakket

Het overeengekomen Makelaarvrij-pakket is pas betaalbaar zodra de eigenaar een bod op het te koop aangeboden onroerend goed heeft aanvaard, tenzij in een individuele offerte uitdrukkelijk andere betalingsvoorwaarden werden overeengekomen.

Onder een aanvaard bod wordt verstaan: een bod tot aankoop dat door de eigenaar schriftelijk of op een andere aantoonbare wijze werd aanvaard.

Vanaf dat ogenblik wordt de vergoeding voor het overeengekomen pakket opeisbaar en kan Makelaarvrij de factuur uitreiken volgens de overeengekomen betalingsvoorwaarden.

Het verschuldigd worden van het pakket heeft betrekking op de door Makelaarvrij geleverde marketing-, fotografie-, presentatie- en ondersteuningsdiensten en vormt geen makelaarscommissie of bemiddelingsvergoeding.

Behoudens anders schriftelijk overeengekomen, is het pakket verschuldigd zodra een bod door de eigenaar werd aanvaard, ongeacht via welk kanaal de kandidaat-koper het onroerend goed heeft gevonden.

Het feit dat de uiteindelijke verkoop na de aanvaarding van het bod om een reden buiten de eigen contractuele verantwoordelijkheid van Makelaarvrij niet doorgaat, doet geen afbreuk aan de opeisbaarheid van de vergoeding voor de reeds uitgevoerde dienstverlening.

18. Geen exclusiviteit

Tenzij uitdrukkelijk anders schriftelijk overeengekomen, werkt Makelaarvrij zonder exclusiviteit.

De eigenaar blijft vrij om zelf kandidaat-kopers te zoeken, zijn woning via eigen kanalen te promoten of andere gespecialiseerde dienstverleners in te schakelen, voor zover dit geen verwarring veroorzaakt over de rol van Makelaarvrij.

De eigenaar blijft steeds zelf verkoper en behoudt de volledige controle over zijn verkoop.

19. Tuinborden, frames en andere presentatiematerialen

Wanneer Makelaarvrij voor de verkoop van een pand tuinborden, gevelborden, richtingsborden of andere fysieke publiciteitsmaterialen ter beschikking stelt, kan daarbij gebruik worden gemaakt van herbruikbare constructies en bevestigingsmaterialen.

De bedrukte of voor het specifieke pand vervaardigde borden zelf hoeven na de verkoop niet te worden terugbezorgd, tenzij anders overeengekomen.

De herbruikbare draag- en bevestigingsstructuren blijven daarentegen eigendom van Makelaarvrij.

Dit omvat onder meer metalen frames, stalen constructies, houten omkaderingen, palen, steunen, voetstukken, bevestigingsconstructies en andere herbruikbare materialen waarmee of waaraan een publiciteitsbord wordt bevestigd.

Na verkoop van het pand, beëindiging van de opdracht of op eenvoudig verzoek van Makelaarvrij moeten deze materialen in behoorlijke staat aan Makelaarvrij worden terugbezorgd of voor ophaling ter beschikking worden gesteld.

Normale gebruikssporen worden aanvaard.

Wanneer een herbruikbare structuur niet wordt terugbezorgd, verloren is gegaan of door foutief gebruik ernstig beschadigd werd, heeft Makelaarvrij het recht de vervangingswaarde van het betreffende materiaal aan de opdrachtgever aan te rekenen.

20. Bezichtigingen en bezoeken

De eigenaar organiseert en voert zelf de bezichtigingen uit.

Makelaarvrij kan praktische tips verstrekken over het organiseren van een bezoekdag, maar neemt hierdoor niet de verantwoordelijkheid van de eigenaar over.

Makelaarvrij is niet verantwoordelijk voor ongevallen, schade, diefstal, discussies of andere incidenten die zich tijdens een door de eigenaar georganiseerde bezichtiging voordoen.

De eigenaar beslist zelf wie hij tot het pand toelaat en staat zelf in voor de veiligheid en het toezicht tijdens bezoeken.

21. Kandidaat-kopers

Makelaarvrij staat niet in voor de solvabiliteit, betrouwbaarheid of uiteindelijke aankoopbereidheid van kandidaat-kopers.

De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de beoordeling van een kandidaat en kan hierover advies vragen aan zijn notaris of financiële adviseur.

Een aanvraag om informatie, een bezichtiging of een uitgebracht bod biedt geen garantie dat de kandidaat de woning daadwerkelijk zal aankopen.

22. Annulering van de opdracht door de klant

Wanneer de opdrachtgever een opdracht annuleert nadat Makelaarvrij reeds werkzaamheden heeft uitgevoerd of specifieke kosten heeft gemaakt, kunnen de reeds werkelijk uitgevoerde afzonderlijke diensten en externe kosten worden aangerekend voor zover dit wettelijk is toegestaan en overeenkomstig de vooraf gemaakte afspraken.

Dit kan onder meer betrekking hebben op reeds uitgevoerde fotografie, video, droneopnames, grafisch ontwerp, drukwerk, betaalde advertenties of speciaal voor het dossier bestelde materialen.

Dit artikel doet geen afbreuk aan eventuele dwingende consumentenrechten.

23. Aansprakelijkheid van Makelaarvrij

Makelaarvrij is uitsluitend aansprakelijk voor schade die rechtstreeks voortvloeit uit een aantoonbare contractuele fout bij de uitvoering van haar eigen overeengekomen marketing- of presentatiediensten.

Makelaarvrij is niet aansprakelijk voor de juridische, financiële, fiscale, bouwkundige, technische of stedenbouwkundige gevolgen van de verkoop van het onroerend goed.

Makelaarvrij is evenmin aansprakelijk voor fouten of tekortkomingen van notarissen, deskundigen, keurders, overheidsinstanties, fotografen, advertentieplatformen of andere externe partijen waarop voor onderdelen van het verkoopproces een beroep wordt gedaan.

Voor zover wettelijk toegestaan is Makelaarvrij niet aansprakelijk voor indirecte schade, gevolgschade, winstderving, waardeverlies, gemiste verkoopkansen of andere indirecte financiële verliezen.

Geen enkele bepaling van deze algemene voorwaarden sluit aansprakelijkheid uit wanneer dit op grond van dwingend toepasselijk recht niet is toegestaan.

24. Overmacht

Makelaarvrij is niet aansprakelijk voor vertraging of onmogelijkheid tot uitvoering als gevolg van omstandigheden buiten haar redelijke controle.

Hieronder vallen onder meer ziekte, ongeval, extreme weersomstandigheden, technische problemen, internet- of stroomstoringen, verkeersproblemen, overheidsmaatregelen, beperkingen op dronevluchten, storingen bij sociale media of advertentieplatformen en andere vormen van overmacht.

In dergelijke omstandigheden kan de uitvoering van de betrokken dienstverlening worden uitgesteld of aangepast.

25. Klachten

Klachten over de door Makelaarvrij geleverde diensten dienen zo spoedig mogelijk na vaststelling schriftelijk te worden gemeld, zodat Makelaarvrij de mogelijkheid krijgt de klacht te onderzoeken en waar redelijk een oplossing voor te stellen.

Een verschil in persoonlijke smaak betreffende fotografie, video, grafisch ontwerp of marketingstijl vormt op zichzelf geen tekortkoming wanneer het resultaat overeenstemt met de afgesproken opdracht en professionele werkwijze.

26. Persoonsgegevens en privacy

Persoonsgegevens worden verwerkt overeenkomstig de toepasselijke privacywetgeving en het privacybeleid van Makelaarvrij.

De opdrachtgever aanvaardt dat de persoonsgegevens en gegevens betreffende het onroerend goed worden verwerkt voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de gekozen dienstverlening.

27. Deelbaarheid

Indien een bepaling van deze algemene voorwaarden geheel of gedeeltelijk nietig, ongeldig of onafdwingbaar wordt verklaard, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen niet aan.

De betrokken bepaling wordt, voor zover mogelijk, vervangen of geïnterpreteerd op een wijze die het oorspronkelijke doel zo dicht mogelijk benadert binnen de toepasselijke wetgeving.

28. Toepasselijk recht

Op de overeenkomst en deze algemene voorwaarden is het Belgische recht van toepassing.

Voor consumenten gelden steeds de bevoegde rechtbanken en beschermingsregels zoals bepaald door het dwingend toepasselijke consumentenrecht.

29. Wijziging van de algemene voorwaarden

Makelaarvrij kan deze algemene voorwaarden voor toekomstige opdrachten wijzigen.

Op een bestaande opdracht is de versie van toepassing die bij het aangaan van de overeenkomst aan de opdrachtgever werd meegedeeld of ter beschikking werd gesteld.

MAKELAARVRIJ

Geen makelaar. Geen commissie. Wél professionele vastgoedmarketing.

www.makelaarvrij.be