# Algemene Voorwaarden

## Makelaarvrij

Geen makelaar. Geen commissie. Wél professionele vastgoedmarketing.

Versie 1 juli 2026 - artikelen 1 t.e.m. 34

**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 bezoekmomenten.

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, luchtruimbeperkingen 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 en uiterste betaaltermijn

De opdrachtgever verbindt zich tot betaling van de in de aanvaarde offerte of opdrachtbevestiging vermelde vaste pakketprijs voor de overeengekomen vastgoedmarketing, presentatie, fotografie en praktische ondersteuning. Deze vergoeding is geen makelaarscommissie of bemiddelingsvergoeding en wordt niet berekend als percentage van de verkoopprijs.

Makelaarvrij staat de opdrachtgever een uitgestelde betaling toe. De overeengekomen pakketprijs wordt opeisbaar zodra de eigenaar een aankoopbod schriftelijk of op een andere aantoonbare wijze aanvaardt, ongeacht het kanaal waarlangs de kandidaat-koper het pand heeft gevonden en zonder dat de ondertekening van een compromis of authentieke akte moet worden afgewacht.

Indien geen bod wordt aanvaard, wordt de pakketprijs uiterlijk zes kalendermaanden na de eerste effectieve publicatiedatum opeisbaar, voor zover de overeengekomen pakketdiensten volledig en behoorlijk zijn uitgevoerd of overeenkomstig de opdracht ter beschikking zijn gesteld. Wanneer verdere uitvoering door een aan de opdrachtgever toerekenbare oorzaak wordt verhinderd, kan Makelaarvrij de redelijkerwijs verschuldigde vergoeding voor de reeds uitgevoerde prestaties en niet meer kosteloos annuleerbare kosten aanrekenen, rekening houdend met de nog niet uitgevoerde prestaties.

De eerste effectieve publicatie is de eerste publicatie van het betrokken pand in het kader van de opdracht via een overeengekomen marketingkanaal. Makelaarvrij bevestigt deze datum schriftelijk aan de opdrachtgever. Een weigering van biedingen, tijdelijke intrekking van advertenties, schorsing op verzoek van de eigenaar of het uitblijven van een verkoop verlengt de afgesproken betalingstermijn niet automatisch. De eigenaar blijft volledig vrij om een bod te weigeren; die weigering leidt op zichzelf niet tot een bijkomende boete.

Als de verkoop na aanvaarding van een bod niet doorgaat om redenen buiten een aantoonbare contractuele tekortkoming van Makelaarvrij, blijft de vergoeding voor de correct uitgevoerde overeengekomen diensten verschuldigd, onverminderd dwingende wettelijke bepalingen.

De factuur is, tenzij schriftelijk anders overeengekomen, betaalbaar binnen veertien kalenderdagen na uitreiking. Aanrekening van bijkomende prestaties of externe kosten gebeurt enkel volgens de vooraf gemaakte afspraken. Eenzelfde prestatie wordt nooit dubbel gefactureerd.

## 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 bezoekdagen

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

## 30. Stopzetting, opschorting en inschakeling van een derde

De opdrachtgever blijft vrij de verkoop stop te zetten, op te schorten of een erkend vastgoedmakelaar, marketingbureau of andere dienstverlener in te schakelen. Hij brengt Makelaarvrij hiervan uiterlijk binnen vijf werkdagen na de beslissing schriftelijk op de hoogte via e-mail of een andere duurzame schriftelijke drager.

Indien de opdrachtgever de samenwerking beëindigt of de opdracht vervangt door een verkoopopdracht aan een vastgoedmakelaar of andere derde, wordt de overeengekomen pakketprijs onmiddellijk factureerbaar voor zover Makelaarvrij de diensten van het gekozen pakket al volledig en behoorlijk heeft uitgevoerd of op de overeengekomen wijze heeft geleverd.

Indien de pakketdiensten nog niet volledig zijn uitgevoerd, wordt een gespecificeerde afrekening opgesteld van werkelijk uitgevoerde diensten en redelijke, aantoonbaar gemaakte of niet meer kosteloos annuleerbare kosten, met respect voor eventuele dwingende regels over beëindiging en herroeping. Niet-uitgevoerde, nog vermijdbare prestaties worden niet zonder rechtsgrond als volledig uitgevoerd gefactureerd.

Wanneer de pakketprijs krachtens artikel 17 al opeisbaar is, kan geen tweede vergoeding voor dezelfde dienstverlening worden gevraagd. Deze regeling doet geen afbreuk aan de wettelijke rechten van de opdrachtgever of aan de beeldrechten en licentievoorwaarden in artikel 31.

## 31. Intellectuele eigendom en gebruik van vastgoedbeelden door derden

De auteursrechten op door of voor Makelaarvrij gemaakte foto’s, video’s, dronebeelden en overige creatieve

werken berusten bij de oorspronkelijke rechthebbende. Makelaarvrij behoudt de rechten die zij zelf bezit of die

rechtsgeldig aan haar zijn overgedragen of in licentie zijn gegeven. De opdrachtgever verkrijgt uitsluitend het

overeengekomen, niet-overdraagbare gebruiksrecht om het betrokken pand zelf te promoten en te verkopen,

binnen de overeengekomen opdracht en kanalen.

Zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de bevoegde rechthebbende mogen deze

beelden niet aan een vastgoedmakelaar, vastgoedkantoor of andere commerciële derde worden overgedragen,

in sublicentie gegeven, gereproduceerd, aangepast of door hen opnieuw gepubliceerd. De eigenaar dient een

later ingeschakelde makelaar hierover in te lichten. Het feit dat de eigenaar op de beelden staat noch dat het

zijn woning betreft, draagt op zichzelf auteursrechten op de foto’s over.

Een vastgoedmakelaar die de beelden wenst te gebruiken, moet vooraf een afzonderlijke schriftelijke

gebruikslicentie verkrijgen van de bevoegde rechthebbende. Makelaarvrij kan, indien zij de nodige rechten bezit

of mag verlenen, een vergoeding voorstellen overeenkomstig haar op dat ogenblik geldende prijslijst voor vastgoedfotografie en licentiegebruik. Een factuur aan de vastgoedmakelaar is slechts verschuldigd na diens akkoord of op een andere geldige rechtsgrond. Zonder licentie dient de makelaar eigen beelden te laten maken of beelden te gebruiken waarvoor hij wel rechten bezit.

### 31.1. Behoud van rechten en beperkte licentie aan de opdrachtgever

Alle door Makelaarvrij en/of Creators4Content vervaardigde vastgoedfoto’s, video’s, dronebeelden en overige visuele creaties blijven auteursrechtelijk beschermd. De auteursrechten berusten bij de oorspronkelijke rechthebbende. Voor zover zij daarover rechtsgeldig beschikken, behouden Makelaarvrij en Creators4Content de exclusieve exploitatie- en licentierechten op deze beelden. De opdrachtgever krijgt uitsluitend het overeengekomen, niet-overdraagbare gebruiksrecht voor de eigen promotie van het betreffende pand. Aan de opdrachtgever wordt geen recht verleend om een derde, waaronder een vastgoedmakelaar, een sublicentie te geven.

### 31.2. Blijvend promotioneel gebruik door Makelaarvrij en Creators4Content

De opdrachtgever stemt bij het aangaan van de overeenkomst uitdrukkelijk in met het gebruik door Makelaarvrij en Creators4Content van de in het kader van de opdracht vervaardigde beelden voor hun eigen professionele en commerciële promotie, voor zover zij over de vereiste rechten beschikken. Dit gebruik omvat onder meer websites, portfolio’s, sociale media, advertenties, promotiecampagnes, brochures, presentatiemappen, flyers, drukwerk en andere digitale of fysieke publiciteitsdragers.

Dit overeengekomen promotionele gebruik mag worden voortgezet wanneer de eigenaar de verkoop stopzet, de opdracht beëindigt, het pand verkoopt of later een vastgoedmakelaar, vastgoedkantoor of andere bemiddelaar inschakelt. Die overstap beëindigt de aan Makelaarvrij en Creators4Content rechtsgeldig toekomende gebruiksrechten niet automatisch. Dit geeft Makelaarvrij geen bevoegdheid om na het einde van de opdracht namens de eigenaar het pand als actueel te koop aan te bieden.

### 31.3. Kosteloos aangeboden fotografie of beeldproductie

Wanneer Makelaarvrij en/of Creators4Content vastgoedfotografie, video- of droneopnames geheel of gedeeltelijk kosteloos aanbieden, wordt uitdrukkelijk en wederzijds overeengekomen dat de vervaardigde

beelden door Makelaarvrij en Creators4Content voor hun eigen portfolio, websites, reclame en drukwerk mogen

worden gebruikt zoals bepaald in artikel 31.2. Dit promotionele gebruik vormt een onderdeel van de afspraken

waaronder de kosteloze dienstverlening wordt aangeboden.

Deze afspraak blijft gelden na beëindiging van de samenwerking of na inschakeling van een vastgoedmakelaar,

tenzij de betrokken partijen vooraf of nadien uitdrukkelijk schriftelijk anders overeenkomen. De opdrachtgever

wordt over deze voorwaarde vóór de uitvoering van de kosteloze opdracht geïnformeerd.

### 31.4. Verbod op overdracht en commercieel hergebruik door derden

De opdrachtgever mag de door of voor Makelaarvrij en/of Creators4Content vervaardigde foto’s, dronebeelden, video’s, grafische ontwerpen en andere marketingcreaties niet zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de bevoegde rechthebbende overdragen, doorsturen, verkopen, in sublicentie geven of ter beschikking stellen voor herpublicatie of commerciële exploitatie door derden.

Dit verbod geldt in het bijzonder voor vastgoedmakelaars en vastgoedkantoren, andere vastgoedmarketing- of reclamebureaus, zelfstandige fotografen, particuliere verkopers, familieleden of andere personen die de verkoop of promotie van het pand later geheel of gedeeltelijk overnemen. Het geldt ook voor gebruik in nieuwe vastgoedadvertenties, op websites of platformen, via sociale media en in drukwerk. De eigenaar moet de betrokken derde vooraf informeren over deze beperkingen.

Een derde die de beelden wil hergebruiken, moet vooraf een afzonderlijke schriftelijke licentie verkrijgen van de bevoegde rechthebbende. Makelaarvrij en/of Creators4Content kunnen, voor zover zij licentierechten bezitten, daarvoor een vergoeding voorstellen. De derde is pas een licentievergoeding verschuldigd op basis van zijn akkoord of een andere geldige rechtsgrond. Zonder toestemming moeten eigen beelden of anderszins rechtsgeldig verkregen beelden worden gebruikt.

### 31.5. Privacy, afbeelding en dwingend recht

De voorgaande bepalingen gelden uitsluitend binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving en de rechten

van betrokken personen, waaronder de regelgeving inzake persoonsgegevens, privacy en het recht op

afbeelding. Herkenbare personen en privacygevoelige informatie worden niet zonder de eventueel vereiste

afzonderlijke toestemming voor promotie gebruikt. Afwijkende afspraken over het promotionele gebruik worden

schriftelijk vastgelegd.

## 32. Niet-nagekomen afspraken, onvoldoende voorbereiding en nutteloze verplaatsingen

De opdrachtgever zorgt ervoor dat elke vooraf bevestigde afspraak uitvoerbaar is en dat het pand op het afgesproken tijdstip toegankelijk en voldoende voorbereid is voor de overeengekomen werkzaamheden. De opdrachtgever staat in voor de nodige afspraken met bewoners, huurders, beheerders of andere betrokkenen, voor zover dit redelijkerwijs onder zijn verantwoordelijkheid valt.

Voor vastgoedfotografie, video- en droneopnames bezorgt Makelaarvrij vooraf praktische richtlijnen of een checklist om het pand presentatie- en fotoklaar te maken. De opdrachtgever zorgt dat deze instructies tijdig bij de bewoner of huurder terechtkomen en dat de redelijkerwijs overeengekomen voorbereidingen worden uitgevoerd. Hierbij kan het onder meer gaan om het opruimen van storende voorwerpen, het vrijmaken van ruimtes, het voorzien van toegang en het openen van rolluiken of gordijnen waar dit nodig en afgesproken is.

Wanneer Makelaarvrij ter plaatse vaststelt dat de afspraak geheel of gedeeltelijk niet kan worden uitgevoerd door onvoldoende voorbereiding, ontbrekende toegang, gesloten rolluiken, een niet-toegankelijke ruimte, een onbereikbare bewoner of een andere aan de opdrachtgever toerekenbare omstandigheid, kan de afspraak geheel of gedeeltelijk worden uitgesteld of afgebroken. Makelaarvrij licht de opdrachtgever hierover zo spoedig mogelijk in en vermeldt de concrete reden. Een beperkte of eenvoudig ter plaatse herstelbare afwijking leidt niet automatisch tot aanrekening van verloren tijd.

Voor daadwerkelijk en aantoonbaar verloren werk- en verplaatsingstijd mag Makelaarvrij een bijkomende vergoeding aanrekenen van EUR 125,00 per uur, inclusief werkuren en brandstofkosten, afgerond per begonnen kwartier. Alleen de redelijkerwijs niet meer nuttig inzetbare tijd wordt aangerekend. Een noodzakelijk tweede bezoek kan opnieuw worden ingepland; eventuele bijkomende kosten daarvan worden vooraf meegedeeld en overeengekomen.

Deze regeling geldt ook voor het plaatsen of ophalen van verkoopborden, het maken van opmetingen, afspraken rond keuringen en andere uitdrukkelijk bevestigde werkzaamheden. Eventuele aantoonbare externe kosten worden enkel doorgerekend voor zover zij vooraf voldoende kenbaar waren, werkelijk verschuldigd zijn en niet dubbel worden aangerekend.

Er wordt geen vergoeding aangerekend wanneer de verhindering te wijten is aan Makelaarvrij, aan overmacht of aan omstandigheden die de opdrachtgever redelijkerwijs niet kon voorkomen. Als Makelaarvrij zelf een bevestigde afspraak zonder geldige reden niet nakomt en de opdrachtgever hierdoor aantoonbare redelijke kosten maakt, worden deze op vergelijkbare wijze behandeld volgens de toepasselijke wettelijke regels. Dit artikel laat dwingende consumentenrechten onverlet.

## 33. Informatie- en meldingsplicht van de opdrachtgever

De opdrachtgever houdt Makelaarvrij tijdens de overeengekomen opdracht tijdig en correct op de hoogte van feiten die de marketingpublicatie, uitvoering of facturatie beïnvloeden. Hij meldt uiterlijk binnen vijf werkdagen schriftelijk: (a) de aanvaarding van een aankoopbod; (b) de ondertekening van een verkoopovereenkomst of compromis; (c) het definitief stopzetten of opschorten van de verkoop; (d) de inschakeling van een vastgoedmakelaar of andere partij voor verkoop of marketing; en (e) de definitieve verkoop via eigen kanalen of via derden.

Een eigenaar hoeft niet alle niet-aanvaarde biedingen of vertrouwelijke onderhandelingsdetails te delen. Wanneer Makelaarvrij daarom redelijkerwijs verzoekt voor de correcte afhandeling van de opdracht, deelt de opdrachtgever wel mee of er biedingen zijn ontvangen en of het pand nog effectief te koop wordt aangeboden. De opdrachtgever blijft vrij biedingen te weigeren.

De opdrachtgever bezorgt op redelijk verzoek een voldoende bewijs van een gebeurtenis die volgens artikel 17 of 30 de opeisbaarheid van de vergoeding doet ontstaan, met respect voor de privacy van kandidaat-kopers. De meldingsplicht geeft Makelaarvrij geen bevoegdheid om namens de eigenaar te onderhandelen of een bod te aanvaarden. Niet-melden doet een rechtmatig ontstane betalingsverplichting niet vervallen.

## 34. Herroepingsrecht en uitvoering tijdens de herroepingstermijn

Wanneer de overeenkomst met een consument op afstand of buiten de verkoopruimte wordt gesloten, gelden de wettelijke informatieverplichtingen en, behoudens wettelijk voorziene uitzonderingen, het herroepingsrecht van veertien kalenderdagen vanaf het sluiten van de dienstenovereenkomst. Makelaarvrij verstrekt vóór de contractsluiting de wettelijk voorgeschreven informatie en het modelformulier voor herroeping.

Wil de consument dat de dienstverlening al tijdens de wettelijke herroepingstermijn aanvangt, dan wordt daarvoor vooraf zijn uitdrukkelijk verzoek vastgelegd. Bij geldige herroeping na een dergelijk verzoek kan een wettelijk toegelaten evenredige vergoeding verschuldigd zijn. Het herroepingsrecht kan bij volledige uitvoering van de dienst slechts vervallen indien alle daartoe wettelijk vereiste voorwaarden zijn vervuld, waaronder waar toepasselijk voorafgaande uitdrukkelijke toestemming en erkenning van dit gevolg.

Deze bepalingen beperken geen dwingende consumentenrechten. Eventuele nadere informatie en het herroepingsformulier worden bij de offerte of opdrachtbevestiging gevoegd.