

含鉛塗料揭露條例概要說明書

適用於房屋買房、租戶、物業經理、房東、房地產經紀人和房屋賣方

摘要

美國環境保護局（EPA）和美國住房與城市發展部（HUD）攜手合作，確保公眾獲得必要信息，防止公眾在可能存在含鉛塗料危害的房屋中受到鉛暴露危害。因此，1978 年之前建造的大多數房屋的買方和租戶在購買或借貸房屋之前必需收到「保護您的家人遠離家中的鉛危害」手冊以及有關含鉛塗料和含鉛塗料危害的已知信息。

鉛暴露對健康的影響

鉛幾乎可以影響人體的每個器官和系統。六歲以下的兒童尤其容易受到傷害，因為他們的身體乃在發育。對於兒童來說，鉛會導致生長發育遲緩、智商降低、學習問題、大腦和神經系統損傷，以及聽力、言語和行為問題。如果孕婦暴露於鉛環境，她們中的胎兒也可能暴露於此環境。這可能會增加流產的風險；導致嬰兒早產或出生體重過輕、損害嬰兒的大腦、腎臟和神經系統；或導致兒童出現學習或行為問題。

房屋中的含鉛塗料

儘管美國早在 1978 年就禁止在房屋中使用含鉛塗料，但仍有百萬房屋中耐燃存在含鉛塗料，尤其是那些在 1978 年之前建造的房屋。如果含鉛塗料狀況良好，通常不會造成危害。變質的含鉛塗料（脫落、剝落、粉化、裂開或損壞的塗料）會帶來危害，需要及時引起注意。

含鉛塗料披露條例

為了保護家庭免受塗料、灰塵和土壤中鉛的危害，美國國會通過了 1992 年《減少住宅含鉛塗料危害法》。該法案也被稱為第十條（Title X）。EPA 根據該法案第 1018 佈節頒佈「含鉛塗料披露條例」。該法案指導 EPA 和 HUD 發佈要求，在出售或出租 1978 年之前建造的大多數房屋，披露有關含鉛塗料和含鉛塗料危害的已知信息。此舉旨在幫助人們根據獲知的信息作出更明智的選擇。

涵蓋的住房類型

「含鉛塗料披露條例」適用於 1978 年之前建造的大多數私人住宅、公共住房、聯邦政府擁有的住房以及接受聯邦政府資助的住房。

未涵蓋的住宅類型

含鉛塗料披露條例不適用於以下住房類型：

- 1977 年以後建造的房屋（該條例不涵蓋 1977 年以後建造的房屋，因為美國消費品安全委員會于 1978 年禁止住宅使用含鉛塗料）；無臥室單元房，列如小單間、閣樓和宿舍（除非 6 歲以下兒童居住或預計將居住在此類住房中）
- 租期不超過 100 天的住房，例如：度假屋或短租房；
- 專為老年人或殘障人士提供的住房（除非有 6 歲以下兒童居住或預計居住在此類住房中）；
- 住房塗料表面已經過檢測且不含鉛；以及
- 損失抵押品購回權的住房。

要求

1978 年以前建造的大多數房屋的房屋買方和租戶有權在簽署或租約之前，知曉房屋中是否存在含鉛塗料和含鉛塗料危害。根據聯邦法律要規定，在簽署房屋買賣合同或租賃合同之前，賣方、房東、代理人和租賃物業的經理應：

- 向買方和租戶提供「保護您的家人遠離家中的鉛危害」手冊。其中提供了有關識別和控制含鉛塗料以及含鉛塗料危害的信息。該手冊有多個語言版本。
- 披露有關住宅或房屋中存在含鉛塗料以及含鉛塗料危害的全部已知信息。這可能包括使用含鉛塗料的位置和塗漆表面的狀況。
- 提供有關含鉛塗料以及含鉛塗料危害的所有可用記錄和報告。對於多單元房屋，還包括全房屋評估中的公共區域和其他單元的記錄和報告。
- 提供「鉛警告聲明」，讓租戶和買方了解已知的含鉛塗料危害。這可以作為合同或租約的附件或額外內容提供，並且與合約其餘部分採用同種的語言。該聲明應包括相應陳述，確認賣方或房東已遵守「含鉛塗料披露條例」的所有要求。
- 為房屋買方提供 10 天時間進行含鉛塗料檢測或風險評估。
- 在售出或租賃開始後的三年內保留一份已經簽署的披露信息副本。
- 如果以電子方式向租戶或買方提供此要求的披露信息，則必須提供：他們有權利接收紙質文件的明確聲明、撤回同意的程序及其後果，以及如何訪問和保留電子記錄。如果使用電子方式披露信息，則必須取獲得租戶或買方的同意，以表明他們可通過電子方式訪問表格。賣方、房東、租賃物業經理及代理人應確保通過電子技術方式可以讓租戶或買方完全所有披露材料。（《全球暨全美商業電子簽章法》15 U.S.C. § 7001§ 7001 · hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure（英文版）或 epa.gov/lead/lead-based-paint-disclosure-rule-section-1018-title-x（英文版）。



不要求的事項

該條例並不要求賣方或房東檢測或清除含鉛塗料或含鉛塗料危害。該條例不構成取消租賃和買賣合同。

如果賣方或出租人未能遵守該條例規定會如何？

未能提供正確信息的賣方，出租人或代理人可能會被起訴，要求賠償三倍的損失。同時還可能受到民事和刑事處罰。確保向房屋買方和租戶提供披露信息有助於各方避免在簽署買賣和租賃協議之前，期間和之後產生誤解。如果您在購買或租賃1978年之前建造的住房時沒有收到有關含鉛塗料或含鉛塗料危害的信息披露表，請將此違規行為報告給：epa.gov/lead/violation 或 leadregulations@hud.gov。

如需瞭解更多信息

- 有關鉛的信息（英文版）：epa.gov/lead 或 hud.gov/lead。
- 闡述房屋中的鉛危害以及如何保護家人遠離含鉛塗料危害的手冊（提供多種語言版本）：epa.gov/lead/protect
- 《含鉛塗料披露條例》（地十條地1019節）及披露表格範本（提供英文和西班牙文版）：hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure，或 epa.gov/lead/lead-based-paint-disclosure-rule-section-1018-title-x（英文版）。
- 《房地產披露指南》：hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure（英文版）或 <https://www.epa.gov/lep/fangdechanchianzaiqianweihaixinxipilu-zhongwen-fantiban> 或 epa.gov/lead/epa-and-hud-real-estate-notification-and-disclosure-rule-questions-and-answers
- 請致電國家鉛資訊中心：1 (800) 424-LEAD [5323]，聽力或言語障礙人士請撥打：TTY 711。開放時間為周一至周五美國東部時間上午 8:00 至下午 6:00（聯邦法定假日除外）。