

Tờ Thông tin về Quy định Báo cáo Sơn Chứa Chì

Dành cho người mua nhà, người thuê nhà, quản lý bất động sản, chủ nhà, đại lý bất động sản và người bán nhà.

Tóm tắt

Cơ Quan Bảo vệ Môi trường (viết tắt là EPA) và Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ (viết tắt là HUD) cùng nhau phối hợp để đảm bảo công chúng nhận được thông tin cần thiết nhằm ngăn ngừa việc tiếp xúc với chì trong các ngôi nhà có thể có nguy hiểm từ sơn chứa chì. Do đó, người mua và người thuê nhà tại hầu hết các ngôi nhà được xây dựng trước năm 1978 phải nhận được tập sách “Bảo Vệ Gia Đình Bạn Khỏi Chất Chì Trong Nhà Của Bạn” và thông tin đã biết về sơn chứa chì cũng như các nguy cơ từ sơn chứa chì trước khi mua hoặc thuê nhà.

Tác động của nhiễm Chì Đối với Sức khỏe

Chì có thể ảnh hưởng đến hầu hết các cơ quan và hệ thống trong cơ thể con người. Trẻ em dưới 6 tuổi đặc biệt dễ bị tổn thương vì cơ thể của các em vẫn đang phát triển. Ở trẻ em, chì có thể gây ra chậm phát triển và tăng trưởng, giảm IQ, các vấn đề học tập, tổn thương não và hệ thần kinh, cũng như các vấn đề về thính giác, lời nói và hành vi. Nếu một người mang thai tiếp xúc với chì, thai nhi đang phát triển cũng có thể bị tiếp xúc với chì. Điều này có thể làm tăng nguy cơ sảy thai; khiến em bé sinh ra quá sớm hoặc quá nhỏ; gây hại cho não, thận và hệ thần kinh của em bé; hoặc gây ra các vấn đề về học tập hoặc hành vi cho trẻ.

Sơn Chứa Chì trong Nhà ở

Mặc dù sơn chứa chì dùng cho nhà ở đã bị cấm ở Hoa Kỳ từ năm 1978, nhưng chì vẫn còn tồn tại trong hàng triệu ngôi nhà, đặc biệt là những ngôi nhà được xây dựng trước năm 1978. Sơn chứa chì thường không gây nguy hiểm nếu sơn vẫn ở tình trạng tốt. Tuy nhiên, sơn chứa chì bị hư hỏng (bong tróc, nứt, xước, bị mài mòn hoặc hư hại) là một mối nguy hiểm và cần được xử lý kịp thời.

Quy định Báo cáo Sơn Chứa Chì

Để bảo vệ các gia đình khỏi nguy cơ bị nhiễm chì từ sơn, bụi và đất, Quốc hội đã thông qua Đạo luật Giảm thiểu Nguy cơ Chì trong Sơn và Nhà ở năm 1992. Đạo luật này cũng được biết đến với tên gọi là Đề mục X (Đề mục “mười”) bằng tiếng Anh. EPA đã ban hành một quy định theo mục 1018 của luật này, được gọi là Quy định Báo cáo Sơn Chứa Chì. Quy định này chỉ dẫn EPA và HUD yêu cầu tiết lộ thông tin đã biết về sơn chứa chì và các nguy cơ từ sơn chứa chì trước khi bán hoặc cho thuê hầu hết các nhà ở được xây dựng trước năm 1978. Mục đích của quy định này là giúp mọi người đưa ra những quyết định sáng suốt hơn dựa trên thông tin mà họ nhận được.

Các Loại Nhà ở được Áp dụng Quy định

Quy định Báo cáo Sơn Chứa Chì áp dụng đối với hầu hết nhà ở tư nhân, nhà ở công cộng, nhà ở thuộc sở hữu của chính phủ liên bang và các căn hộ nhận hỗ trợ từ liên bang xây dựng trước năm 1978.

Các Loại Nhà ở Không được Áp dụng Quy định

Quy định Báo cáo Sơn Chứa Chì không áp dụng cho các loại nhà ở sau đây:

- Nhà ở xây dựng sau năm 1977 (quy định này không áp dụng cho nhà ở xây dựng sau năm 1977 vì Ủy ban An toàn Sản phẩm Tiêu dùng đã cấm sơn chứa chì trong các công trình nhà ở vào năm 1978);
- Các đơn vị nhà ở không có phòng ngủ, như căn hộ studio, tầng lửng và ký túc xá (trừ khi có trẻ em dưới 6 tuổi sống hoặc dự kiến sẽ sống trong những căn nhà này);
- Các hợp đồng thuê nhà có thời gian 100 ngày hoặc ít hơn, như nhà nghỉ dưỡng hoặc cho thuê ngắn hạn;
- Nhà ở dành riêng cho người cao tuổi hoặc người khuyết tật (trừ khi có trẻ em dưới 6 tuổi sống hoặc dự kiến sẽ sống trong những căn nhà này);
- Nhà ở mà các bề mặt sơn đã được kiểm tra và xác nhận là không có sơn chứa chì; và
- Các giao dịch bán tài sản sau khi bị tịch thu.

Yêu cầu

Người mua nhà và người thuê nhà của hầu hết nhà ở xây dựng trước năm 1978 có quyền biết liệu sơn chứa chì và các mối nguy cơ từ sơn chứa chì có tồn tại trong bất động sản hay không trước khi ký hợp đồng mua bán hoặc thuê. Trước khi ký hợp đồng mua bán hoặc thuê nhà, luật liên bang yêu cầu người bán, chủ nhà, đại lý và quản lý bất động sản cho thuê phải:

- Cung cấp cho người mua và người thuê một bản sao của tập sách “Bảo Vệ Gia Đình Bạn Khỏi Chất Chì Trong Nhà Của Bạn”. Tập sách này cung cấp thông tin về cách nhận diện và kiểm soát sơn chứa chì cùng các nguy cơ từ sơn chứa chì. Tài liệu này có sẵn bằng nhiều ngôn ngữ.
- Tiết lộ toàn bộ thông tin được biết đến về sự tồn tại của sơn chứa chì và các mối nguy hiểm từ sơn chứa chì trong ngôi nhà hoặc tòa nhà. Điều này có thể bao gồm vị trí của sơn có chứa chì và tình trạng của các bề mặt sơn.
- Cung cấp tất cả các hồ sơ và báo cáo hiện có về sơn chứa chì và các mối nguy hiểm từ sơn chứa chì. Đối với các tòa nhà có nhiều đơn vị nhà ở, quy định này bao gồm các khu vực chung và các đơn vị nhà ở khác từ các đánh giá trên toàn tòa nhà.
- Cung cấp “Báo cáo Cảnh báo Liên quan đến Chì” để hướng dẫn người thuê nhà hoặc người mua nhà về các nguy cơ từ sơn chứa chì đã được biết đến. Báo cáo này có thể được đính kèm hoặc đưa vào như là một nội dung trong hợp đồng mua bán hoặc hợp đồng thuê nhà. Báo cáo này cần được trình bày bằng cùng ngôn ngữ với phần còn lại của hợp đồng. Báo cáo này cần bao gồm xác nhận rằng người bán hoặc chủ nhà đã tuân thủ tất cả các yêu cầu theo Quy định Báo cáo Sơn Chứa Chì.
- Cho phép người mua nhà có 10 ngày để thực hiện kiểm tra hoặc đánh giá nguy cơ sơn chứa chì.
- Giữ lại bản sao đã ký tên của các báo cáo tiết lộ thông tin trong ba năm sau khi hoàn tất giao dịch mua bán hoặc bắt đầu hợp đồng thuê.
- Khi cung cấp thông tin báo cáo theo yêu cầu dưới dạng điện tử cho người thuê hoặc người mua, cần cung cấp một tuyên bố rõ ràng về quyền nhận tài liệu bằng giấy, quy trình rút lại sự chấp thuận cùng với hệ quả; cách thức truy cập và lưu trữ các hồ sơ điện tử. Để sử dụng hình thức tiết lộ thông tin điện tử, phải có sự chấp thuận từ người thuê hoặc người mua để chứng minh rằng họ có thể truy cập các biểu mẫu điện tử đó. Người bán, chủ nhà, quản lý các bất động sản cho thuê và các đại lý của họ cần đảm bảo rằng việc sử dụng công nghệ điện tử cho phép người thuê hoặc người mua quyền truy cập đầy đủ tất cả các tài liệu báo cáo thông tin nói trên. ([Luật Chữ ký Điện tử trong Thương mại Toàn cầu và Quốc gia \(E-SIGN\), 15 U.S.C. § 7001](#) bằng tiếng Anh).



Điều Không Bắt buộc

Quy định này không yêu cầu người bán hoặc chủ nhà phải kiểm tra hoặc loại bỏ sơn chứa chì hoặc các nguy cơ từ sơn chứa chì. Quy định này không hủy bỏ các hợp đồng cho thuê và bán nhà.

Điều gì Xảy ra nếu Người bán hoặc Người cho thuê Không Tuân thủ Quy định này?

Người bán, chủ nhà, hoặc đại lý cung cấp thông tin sai lệch có thể bị kiện đòi bồi thường gấp ba lần số tiền thiệt hại. Họ cũng có thể bị áp dụng các hình phạt dân sự và hình sự. Hãy đảm bảo rằng thông tin báo cáo được cung cấp cho người mua nhà và người thuê nhà, để giúp tất cả các bên tránh hiểu lầm trước, trong và sau các thỏa thuận mua bán và cho thuê. Nếu quý vị đã không nhận được báo cáo thông tin về sơn chứa chì hoặc các mối nguy hiểm từ sơn chứa chì khi mua hoặc thuê nhà xây trước năm 1978, hãy báo cáo vi phạm quy định tiết lộ thông tin này đến: epa.gov/lead/violation hoặc leadregulations@hud.gov.

Để Biết Thêm Thông tin

- Thông tin về chì bằng tiếng Anh: epa.gov/lead hoặc hud.gov/lead.
- sách giải thích những nguy hiểm của chì trong nhà và cách bảo vệ gia đình khỏi các nguy cơ từ sơn chứa chì (có sẵn bằng nhiều ngôn ngữ): epa.gov/lead/protect-your-family-lead-your-home-real-estate-disclosure#12
- Quy định báo cáo sơn chứa chì (Mục 1018 của Đề mục X) và biểu mẫu báo cáo mẫu (có sẵn bằng tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha): hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure (bằng tiếng Anh) hoặc epa.gov/lead/lead-based-paint-disclosure-rule-section-1018-title-x (bằng tiếng Anh).
- Hướng dẫn báo cáo thông tin liên quan đến bất động sản: hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure (bằng tiếng Anh) hoặc epa.gov/lep/thong-bao-moi-nguy-hiem-tiem-lien-quan-den-chi-tai-bat-dong-san [epa.gov] hoặc epa.gov/lead/epa-and-hud-real-estate-notification-and-disclosure-rule-questions-and-answers (bằng tiếng Anh).
- Gọi Trung tâm Thông tin Chì Quốc gia theo số 1 (800) 424-LEAD [5323], hoặc TTY 711 dành cho người khuyết tật về thính giác hoặc ngôn ngữ. Trung tâm làm việc từ thứ Hai đến thứ Sáu, 8 giờ sáng đến 6 giờ chiều, giờ Miền Đông, trừ các ngày nghỉ lễ của liên bang.