

납 함유 페인트 정보공개 제도 참고 자료

주택 매입자, 임차인, 부동산 관리자, 건물주, 부동산 중개인 및 주택 매도인을 위한 참고 자료

요약

미국 환경보호청(U.S. Environmental Protection Agency, 약칭 'EPA')과 미국 주택 및 도시 개발부(United States Department of Housing and Urban Development, 약칭 'HUD')는 납 함유 페인트로 인한 잠재적 유해성이 있는 주택에서 납에 대한 노출을 예방하는데 필요한 정보를 일반인에게 제공하기 위해 협력하고 있습니다. 따라서 1978년 이전에 건축된 대부분의 주택의 매입자와 임차인은 주택을 매입하거나 임차하기 전에 '내 가족을 가정내 납 성분으로부터 보호하십시오 (Protect Your Family from Lead in Your Home)' 안내 책자와 납 함유 페인트 및 이 페인트의 유해성에 대해 알려진 정보를 받아야 합니다.

납 노출에 따른 건강 유해성

납은 인체 내 거의 모든 장기와 기관에 영향을 미칠 수 있습니다. 6세 미만의 어린이는 신체가 성장 중이기 때문에 납 노출에 특히 취약합니다. 어린이의 경우, 납은 성장 및 발달 지연, IQ 저하, 학습 장애, 뇌 및 신경계 손상, 청력, 언어 및 행동 장애를 일으킬 수 있습니다. 임산부가 납에 노출되면 태아도 납에 노출될 수 있습니다. 이는 유산의 위험성을 높이고 조산 또는 미숙아를 출산하는 원인이 될 수 있으며 태아의 뇌, 신장 및 신경계에 손상을 주거나 이미 태어난 아이의 학습 또는 행동 장애를 일으킬 수 있습니다.

주택 내 납 함유 페인트

미국에서는 1978년에 주택용 납 함유 페인트의 사용이 금지되었지만 여전히 수많은 주택 (특히 1978년 이전에 지어진 주택)에서는 납 함유 페인트가 검출되고 있습니다. 납 함유 페인트는 상태가 양호하면 일반적으로 유해성이 없습니다. 그러나 열화 상태 (박리, 깨짐, 백아화, 균열 또는 손상)에 있는 납 함유 페인트는 유해성이 있으므로 즉각적인 주의가 필요합니다.

납 함유 페인트 정보 공개 제도

페인트, 먼지, 흙에서 방출되는 납 성분이 인체에 노출되는 것을 예방하기 위해 미국 의회는 1992년 주거용 납 함유 페인트 유해성 저감법 (Residential Lead-Based Paint Hazard Reduction Act)을 통과시켰습니다. 이 법은 약칭 Title X (Title 10) 으로도 알려져 있습니다. 미국 환경보호청 (EPA)은 이 법의 제1018조에 따라 '납 함유 페인트 정보공개 제도 (Lead-Based Paint Disclosure Rule)' 라는 규칙을 발표했습니다. 이 제도 하에서 EPA와 HUD는 1978년 이전에 지어진 대부분의 주택을 매도 또는 임대하기 전에 납 함유 페인트와 이 페인트의 유해성에 관하여 알려진 정보를 공개할 것을 요구하고 있습니다. 이는 주민들이 받은 정보에 근거하여 보다 현명한 선택을 할 수 있도록 돕기 위해 고안되었습니다.

적용 대상에 해당되는 주택의 유형

납 함유 페인트 정보공개 제도는 1978년 이전 대부분의 개인 주택, 공공 주택, 연방 정부 소유 주택 및 연방 정부의 지원을 받는 주택에 적용됩니다.

적용 대상에 해당되지 않는 주택의 유형

납 함유 페인트 정보공개 제도의 적용 대상에 해당되지 않는 주택의 유형들은 다음과 같습니다.

- 1977년 이후에 지어진 주택 (1978년 미국 소비자제품안전위원회가 주거용 납 함유 페인트를 금지했기 때문에 이 제도는 1977년 이후에 지어진 주택에는 적용되지 않음)
- 원룸, 다락방, 기숙사 등 개별 침실이 없는 형태의 주택단위 (6세 미만의 어린이가 해당 주택에 거주하거나 거주할 것으로 예상되는 경우는 제외)
- 별장이나 단기 임대 주택과 같은 100일 이하의 임대 주택
- 노인 또는 장애인을 대상으로 지은 특수 주택 (6세 미만의 어린이가 해당 주택에 거주하거나 거주할 것으로 예상되는 경우는 제외)
- 페인트로 도장된 표면의 검사가 완료된 납 함유 페인트가 사용되지 않은 것으로 확인된 주택
- 압류 매각.

요구 사항

1978년 이전에 건축된 대부분의 주택에 대한 매입자와 임차인은 매매 계약이나 임대 계약을 체결하기 전에 납 함유 페인트와 이 페인트에 유해성이 있는지 알 권리가 있습니다. 임대 부동산의 매도자, 건물주, 중개인 및 관리자는 미국 연방법에 의거해 주택매매 또는 임대 계약이 체결되기 전에 다음 사항을 이행해야 합니다.

- '내 가족을 가정내 납 성분으로부터 보호하십시오 (Protect Your Family from Lead in Your Home)' 안내책자를 매입자와 임차인에게 제공하세요. 여기에는 납 함유 페인트와 이 페인트의 유해성을 확인하고 관리하는 방법에 관한 정보가 포함되어 있습니다. 이 안내책자는 다국어로 제공됩니다.
- 주택이나 건물 내에 납 함유 페인트의 사용유무 및 이 페인트로 인한 유해성에 관하여 알려진 정보가 있다면 모두 공개하세요. 여기에는 납 함유 페인트의 위치와 페인트로 도장된 표면의 상태가 포함될 수 있습니다.
- 납 함유 페인트와 이 페인트의 유해성에 관한 가능한 모든 기록과 보고서를 제공하십시오. 다가구 건물의 경우, 여기에는 건물 전체 평가에 따른 공용 구역과 기타 가구를 수용하는 건물이 포함됩니다.
- 임차인 또는 매입자에게 납 함유 페인트의 알려진 유해성에 관하여 교육하기 위해 '납 노출 경고 문구'를 제공하세요. 이는 계약서나 임대 계약서에 첨부되거나 삽입되는 문구일 수 있습니다. 이는 계약서의 나머지 부분과 동일한 언어로 작성되어야 합니다. 여기에는 매도자 또는 건물주가 납 함유 페인트 정보공개 제도에 따른 모든 요구 사항을 준수했음을 확인하는 내용이 포함되어야 합니다.
- 납 함유 페인트 검사나 유해성 평가를 실시할 수 있도록 10일의 기간을 주택 매입자에게 허용하세요.
- 서명된 신고서 사본은 매매가 완료되거나 임대가 시작된 후 3년 동안 보관하세요.
- 이러한 필수 공개 정보를 임차인이나 매입자에게 전자 양식으로 제공하는 경우에는 종이 문서를 받을 권리, 동의를 철회하는 절차와 그러한 철회에 따른 결과, 전자 기록에 접근하고 보관하는 방법에 관한 명확한 진술 등을 제공해야 합니다. 전자 양식으로 정보공개하는 경우, 임차인 또는 구매자의 동의를 받아 해당 양식에 전자적으로 접근할 수 있음을 입증해야 합니다. 매도자, 건물주, 임대 부동산 관리자와 그 중개인은 전자 기술을 사용하여 임차인이나 구매자가 모든 공개 자료에 확실히 접근할 수 있도록 해야 합니다.



([국내외 상거래 전자서명법 \(Electronic Signatures in Global and National Commerce Act, E-SIGN\)](#), 15 U.S.C. § 7001.)

강제되지 않는 규정

이 규정은 매도인이나 건물주가 납 함유 페인트나 이 페인트의 유해성을 검사 또는 제거할 것을 요구하지 않습니다. 이 규정은 임대차 계약 및 매매 계약을 철회하게 하지 않습니다.

매도자 또는 임대인이 이러한 규정을 준수하지 않으면 어떻게 되나요?

적절한 정보를 제공하지 못한 매도자, 임대인 또는 중개인은 손해배상액의 3배를 배상해야 하는 소송을 당할 수 있습니다. 또한 민사 및 형사 처벌 대상이 될 수도 있습니다. 주택 매입자와 세입자에게 공개 정보를 제공하면 모든 당사자가 매매 및 임대차 계약의 이전, 도중 및 이후에 생기는 오해를 피하는데 도움이 됩니다. 1978년 이전에 지어진 주택을 매입하거나 임대할 때 납 함유 페인트 또는 그 유해성에 관한 정보를 받지 못한 경우, 정보공개 위반 사항을 epa.gov/lead/violation 또는 leadregulations@hud.gov 로 신고하세요.

추가 정보

- 납에 관한 정보 (영어): epa.gov/lead 또는 hud.gov/lead.
- 가정에서 납의 위험성을 설명하고 납 함유 페인트의 유해성으로부터 가족을 보호하는 방법을 설명하는 안내책자 (다국어로 제공): epa.gov/lead/protect
- 납 함유 페인트 정보공개 제도 (Title X의 섹션 1018) 및 샘플 공개 양식 (영어 및 스페인어로 제공): hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure (영어) 또는 epa.gov/lead/lead-based-paint-disclosure-rule-section-1018-title-x (영어).
- 부동산 정보 공개 지침: hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure (영어) 또는 epa.gov/lep/jamjaejeogin-nab-yuhaeseonge-gwanhan-budongsan-jeongbo-gonggae 또는 epa.gov/lead/epa-and-hud-real-estate-notification-and-disclosure-rule-questions-and-answers (영어)
- 청각 장애 또는 언어 장애가 있는 분들은 1-(800) 424-LEAD[5323] 또는 TTY 711로 미국 납 정보 센터 (National Lead Information Center)에 전화해 문의하시기 바랍니다. 센터는 미 연방 공휴일을 제외한 월요일~금요일 오전 8시부터 오후 6시까지 운영됩니다 (동부 표준시 기준).