

# Những xét duyệt về bất động sản bị ô nhiễm

## Tập trung vào giao dịch bất động sản

Ấn bản này dành cho bất kỳ ai tham gia vào các giao dịch bất động sản: người mua và người bán, nhà môi giới và đại lý bất động sản, người thẩm định, người cho vay, luật sư, cố vấn và các nhà xây dựng. Nó xác định những lo ngại chung về trách nhiệm ô nhiễm liên quan đến các giao dịch bất động sản và phác thảo các kỹ thuật điều tra để giúp quý vị đánh giá khả năng ô nhiễm bất động sản. Ấn bản này truyền đạt các xét duyệt cho các giao dịch bất động sản, nhưng không thay thế cho chuyên môn của một chuyên gia môi trường hoặc luật sư môi trường đủ tiêu chuẩn.

Luật môi trường về các bất động sản bị ô nhiễm tạo ra trách nhiệm pháp lý trong các giao dịch bất động sản. Quý vị nên giảm thiểu rủi ro của mình bằng cách điều tra lịch sử của bất động sản trước khi mua hoặc thuê. Nếu không, quý vị có thể phải chịu trách nhiệm pháp lý về tình trạng ô nhiễm do người khác gây ra và chi phí tẩy nhiễm.

Các bất động sản nông thôn, nông nghiệp và dân cư có thể có vấn đề ô nhiễm đáng kể, mặc dù các bất động sản thương mại và công nghiệp có nhiều khả năng bị ô nhiễm hơn. Quý vị có thể phải chịu trách nhiệm tẩy nhiễm các chất độc hại bất kể mục đích sử dụng đất của bất động sản mà quý vị mua hoặc thuê.

### Trách nhiệm, thẩm định và mọi yêu cầu thích hợp

Ấn bản này không nhằm mục đích xác định khi nào trách nhiệm sẽ được phân bổ theo luật tiểu bang hoặc liên bang, cũng không thiết lập tiêu chuẩn về thẩm định để tiến hành đánh giá địa điểm môi trường (ESA). [Tất cả các yêu cầu thích hợp](#)<sup>1</sup> (AAI), điều khoản được luật môi trường tiểu bang và liên bang sử dụng cho thẩm định, là quá trình đánh giá các điều kiện môi trường của một bất động sản và

đánh giá trách nhiệm tiềm ẩn đối với ô nhiễm. Thẩm định là thuật ngữ được sử dụng để chỉ AAI và/hoặc đánh giá thích hợp về khả năng ô nhiễm tại một bất động sản trong ấn bản này. [Tiêu chuẩn quốc tế ASTM E1527](#)<sup>2</sup> phác thảo thông lệ tiến hành ESA Giai đoạn I.

Một người phải có khả năng chứng minh rằng họ đã xem xét đầy đủ về lịch sử của một bất động sản trước khi mua hoặc thuê để thiết lập biện pháp phòng vệ hợp lý chống lại trách nhiệm pháp lý đối với chi phí tẩy nhiễm liên quan đến các hoạt động trước đó. Người mua có thể phải chịu trách nhiệm về việc tẩy nhiễm nếu việc kiểm tra bất động sản không được tiến hành với thẩm định hoặc người mua không tiến hành điều tra phù hợp. Chỉ có các hoạt động tẩy nhiễm do tiểu bang Washington giám sát được hoàn thành theo thỏa thuận pháp lý được gọi là nghị định đồng thuận mới có thể giải quyết trách nhiệm pháp lý của quý vị và cung cấp sự bảo vệ khỏi các yêu cầu bồi thường của bên thứ ba.

### **Định nghĩa: Chất độc hại và địa điểm bị ô nhiễm**

Theo Đạo luật Mô Hình Kiểm Soát Chất Độc (MTCA), **các chất độc hại** là bất kỳ hóa chất hoặc chất thải nào có thể gây nguy hại cho sức khỏe con người hoặc môi trường. Một **địa điểm bị ô nhiễm** (gọi là **địa điểm chất thải độc hại trong Chương 70A.305 RCW**<sup>3</sup>) được định nghĩa trong MTCA là bất kỳ địa điểm nào mà Bộ Môi Sinh đã xác nhận có sự cố rò rỉ hoặc có nguy cơ rò rỉ chất nguy hại cần có hành động khắc phục ([WAC 173-340-200](#)<sup>4</sup>). Trong ấn bản này, sự ô nhiễm đề cập đến việc rò rỉ chất độc hại.

<sup>1</sup> [https://www.epa.gov/sites/production/files/2015-05/documents/aai\\_reporting\\_factsheet.pdf](https://www.epa.gov/sites/production/files/2015-05/documents/aai_reporting_factsheet.pdf)

<sup>2</sup> <https://www.astm.org/Standards/E1527.htm>

<sup>3</sup> <https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=70A.305>

<sup>4</sup> <http://apps.leg.wa.gov/WAC/default.aspx?cite=173-340-200>

## Luật Chất Thải Độc Hại:

### Quý vị có thể phải chịu trách nhiệm

Vào những năm 1980, luật đã được thông qua yêu cầu xác định, điều tra và tẩy nhiễm các địa điểm bị ô nhiễm. Những luật này áp đặt trách nhiệm pháp lý tiềm ẩn đối với chủ sở hữu bất động sản, bên cho thuê, bên thuê và những người khác tham gia quản lý hoặc mua bất động sản bị ô nhiễm cần phải tẩy nhiễm.

Hầu hết các hoạt động tẩy nhiễm khu vực bị ô nhiễm ở Washington đều tuân theo hai luật:

- **Liên bang:** [Luật Trách Nhiệm và Đền Bù Ưng Phó Môi Trường Toàn Diện](#)<sup>5</sup> (CERCLA), thường được gọi là Superfund và được Cơ quan Bảo vệ Môi trường Hoa Kỳ (EPA) quản lý.
- **Tiểu bang Washington:** [Đạo Luật Mô Hình Kiểm Soát Chất Độc](#)<sup>6</sup> (MTCA), 70A.305 RCW, được Bộ Môi Sinh Washington (Ecology) quản lý.

### Trách nhiệm pháp lý theo luật pháp là rất lớn

Ngay cả khi quý vị không gây ô nhiễm cho bất động sản của mình, quý vị vẫn có thể phải trả toàn bộ hoặc một phần chi phí tẩy nhiễm.

Quý vị có thể phải chịu trách nhiệm tẩy nhiễm nếu mua hoặc thuê bất động sản khi biết rằng bất động sản đó bị ô nhiễm hoặc không tiến hành thẩm định trước khi mua hoặc thuê bất động sản đó.

Trách nhiệm pháp lý về môi trường có thể tốn kém. Chúng tôi khuyên quý vị nên thuê một chuyên gia môi trường có kinh nghiệm trong việc tiến hành ESA trước khi ký kết thỏa thuận mua hoặc thuê bất động sản có khả năng bị ô nhiễm. Không nên sử dụng thông tin trong ấn bản này để thay thế cho lời khuyên và thẩm định của các chuyên gia pháp lý hoặc kỹ thuật. Một chuyên gia môi trường đủ tiêu chuẩn phải tiến hành ESA Giai đoạn I để đáp ứng tiêu chuẩn ASTM.

<sup>5</sup> <https://www.epa.gov/superfund/superfund-cercla-overview>

## Tại sao quý vị cần đánh giá địa điểm môi trường

Luật liên bang và tiểu bang Washington

không yêu cầu phải tiến hành ESA Giai đoạn I trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu; tuy nhiên, nên đưa ra biện pháp bảo vệ trước trách nhiệm liên quan đến chi phí tẩy nhiễm.

Tại Washington, các cá nhân và công ty tiến hành ESA Giai đoạn I để đáp ứng trách nhiệm pháp lý nghiêm ngặt do luật chất thải độc hại của chúng tôi áp đặt. Người cho vay thường yêu cầu ESA Giai đoạn I trước khi cấp khoản vay bất động sản để bảo vệ họ khỏi tình trạng vỡ nợ do chi phí tẩy nhiễm ô nhiễm cao.

Người mua đảm nhận các quyền và trách nhiệm của quyền sở hữu bất động sản. Việc không xem xét tình trạng môi trường của bất động sản trước khi mua có nghĩa là người mua sẵn sàng chấp nhận bất động sản “nguyên trạng”. Đối với người mua thiếu cảnh giác, điều này có thể bao gồm chi phí làm sạch ô nhiễm từ các chất độc hại.

ESA cũng giúp người bán đảm bảo họ đang nhận được mức giá tốt nhất cho bất động sản bị ô nhiễm hoặc thông báo quyết định của họ để thực hiện tẩy nhiễm trước khi bán. Tuy nhiên, ESA phải được thực hiện thay mặt cho người mua để họ sử dụng nó như một biện pháp bảo vệ trách nhiệm. Người mua nên có ESA của riêng mình ngay cả khi người bán đã làm.

ESA thường không được sử dụng để đánh giá các bất động sản có ít hơn năm đơn vị và có lịch sử sử dụng độc quyền cho mục đích dân cư. Tuy nhiên, bể chứa dầu sủi ấ, hầm cầu, hố xí và vật liệu xây dựng nguy hiểm là những nguồn tiềm ẩn gây ra các vấn đề về môi trường và chi phí tại các bất động sản dân cư. Ấn bản này tập trung vào các giao dịch bất động sản thương mại, bao gồm cả việc mua bất động sản có lịch sử thương mại hoặc công nghiệp sẽ được tái phát triển để sử dụng cho mục đích dân cư.

<sup>6</sup> <https://ecology.wa.gov/Spills-Cleanup/Contamination-cleanup/Rules-directing-our-cleanup-work/Model-Toxics-Control-Act>



## Ai phải chịu trách nhiệm?

- Chủ sở hữu hoặc người điều hành hiện tại của địa điểm
- Người sở hữu hoặc điều hành địa điểm tại thời điểm xử lý hoặc phát tán chất độc hại
- Người đã mang đến hoặc làm ra chất độc hại tại địa điểm

## Trách nhiệm là nghiêm ngặt, chung và riêng biệt

Theo luật tiểu bang và liên bang, những người chịu trách nhiệm về các địa điểm xảy ra hoặc có nguy cơ xảy ra sự cố rò rỉ chất ô nhiễm phải chịu trách nhiệm chung, riêng biệt và nghiêm ngặt về chi phí tẩy nhiễm.

**Trách nhiệm pháp lý nghiêm ngặt** có nghĩa là trách nhiệm có thể được giao bất kể ai là người có lỗi trong việc rò rỉ. Quý vị có thể phải chịu trách nhiệm pháp lý về việc tẩy nhiễm, ngay cả khi bạn không gây ra ô nhiễm.

**Trách nhiệm chung và riêng biệt** là mỗi người có khả năng chịu trách nhiệm có thể phải trả toàn bộ hoặc một phần chi phí tẩy nhiễm và thiệt hại về môi trường do việc rò rỉ gây ra. Nếu 100 người mang các thùng hóa chất đến bãi rác và sau đó phát hiện ra các chất độc hại rò rỉ từ những thùng đó là mối đe dọa đối với sức khỏe con người hoặc môi trường, thì tất cả hoặc một số trong số 100 người đó có thể phải trả chi phí để tẩy nhiễm.

Nếu quý vị hoàn thành việc [tẩy nhiễm độc lập](#),<sup>7</sup> quý vị có thể yêu cầu hoàn trả từ chủ sở hữu và người điều hành địa điểm trước đó thông qua khiếu nại [Quyền Khởi Kiến Cá Nhân](#).<sup>8</sup>

## Trách nhiệm pháp lý về ô nhiễm ảnh hưởng đến tài chính

Các ngân hàng có thể ít muốn cho vay tiền đối với bất động sản bị ô nhiễm. Bất động sản có thể bị giảm giá trị bán lại. Trong những trường hợp nghiêm trọng, ô nhiễm có thể khiến bất động sản trở nên vô dụng hoặc có thể dẫn đến nghĩa vụ tài chính cao hơn giá trị bất động sản ban đầu hoặc giá trị thị trường hiện tại.

Các nguyên nhân tiềm ẩn gây giảm giá trị thị trường của các bất động sản bị ô nhiễm giảm bao gồm:

- Trách nhiệm đối với các bất động sản xung quanh và những cá nhân bị ảnh hưởng
- Chi phí tẩy nhiễm

- Thiệt hại đối với tài nguyên thiên nhiên, chẳng hạn như động vật hoang dã
- Sự phân biệt gắn liền với bất động sản bị ô nhiễm
- Khó khăn trong việc vay thế chấp hoặc bảo hiểm

## Bảo vệ trách nhiệm pháp lý

MTCA cung cấp một số biện pháp bảo vệ trách nhiệm pháp lý. Người mua không thể chứng minh được rằng không biết rõ hoặc lý do nào để biết về ô nhiễm tài sản trước khi mua thì không phải chịu trách nhiệm. Tuy nhiên, gánh nặng chứng minh thuộc về người mua.

Để đáp ứng tiêu chuẩn chứng minh đủ điều kiện cho biện hộ này, trước khi mua, người mua phải có thể chứng minh “. . . tất cả các cuộc điều tra thích hợp về quyền sở hữu trước đây và việc sử dụng đất của bất động sản, phù hợp với điều lệ thương mại hoặc luật lệ cơ bản trong nỗ lực giảm thiểu trách nhiệm pháp lý” (RCW 70A.305.040(3)(b)(i)) đã được thực hiện.

Không ai thoát khỏi trách nhiệm pháp lý khi cố tình bán tài sản bị ô nhiễm mà không tiết lộ tình trạng ô nhiễm cho người mua trước. Cũng không ai có thể thoát khỏi trách nhiệm pháp lý khi gây ra hoặc góp phần vào việc rò rỉ chất độc hại.

Để quyết định xem người mua có biện hộ cho trách nhiệm pháp lý hay không, tòa án sẽ xem xét:

- Kiến thức hoặc kinh nghiệm chuyên môn của người mua
- Mối quan hệ giữa giá đã trả và giá trị của tài sản không bị ô nhiễm
- Người mua có sử dụng thông tin được biết đến rộng rãi hoặc được xác định phù hợp với các điều lệ thương mại hoặc luật lệ cơ bản hay không
- Sự hiện diện đáng chú ý hoặc có khả năng xảy ra của ô nhiễm tại bất động sản
- Khả năng phát hiện ô nhiễm của người mua bằng cách kiểm tra

Quý vị phải duy trì bảo vệ trách nhiệm pháp lý của mình sau khi mua. Thẩm định là bước đầu tiên để thiết lập biện hộ trách nhiệm pháp lý, nhưng người mua phải ngăn chặn rò rỉ mới và thường xuyên giảm thiểu và ngăn ngừa khả năng tiếp xúc với ô nhiễm hiện có để duy trì bảo vệ đó.

<sup>7</sup> <https://ecology.wa.gov/spills-cleanup/contamination-cleanup/cleanup-process/cleanup-options>

<sup>8</sup> <https://apps.ecology.wa.gov/publications/documents/rtc95137.pdf>

## Những câu hỏi người mua nên hỏi

Các câu hỏi sau đây có thể giúp xác định các hoạt động hoặc vật liệu có thể góp phần gây ra trách nhiệm pháp lý về môi trường tại một bất động sản. Việc đặt ra những câu hỏi này không đáp ứng được các yêu cầu của AAI, nhưng có thể giúp người mua xác định xem họ có muốn đầu tư vào ESA hay không. Danh sách này không đầy đủ nhưng là một khởi đầu tốt:

- Các mục đích sử dụng đất trước đây là gì?
- Các mục đích sử dụng đất hiện tại hoặc trước đây có yêu cầu phải có giấy phép hoặc kiểm tra tuân thủ quy định không?
- Các hóa chất, thuốc trừ sâu hoặc phân bón đã được sử dụng, xử lý, lưu trữ hoặc thải bỏ chưa?
- Có bể chứa ngầm, giếng khô hoặc các công trình ngầm khác tại nơi lưu trữ hoặc thải bỏ hóa chất không?
- Bất động sản có được liên kết với hệ thống cống rãnh thành phố, hầm cầu, bãi thoát nước hoặc hố xí không? (Hóa chất thải ra hệ thống hầm cầu hoặc hố xí có thể là nguồn gây ô nhiễm.)
- Đất, đá hoặc vật liệu khác có được mang vào bất động sản để san phẳng mặt đất, lấp đất ngập nước hay vì bất kỳ lý do nào khác không? Vật liệu đến từ đâu?
- Có vật liệu chứa amiăng hoặc sơn gốc chì trong các công trình hoặc tòa nhà không? (Những vật liệu này phổ biến hơn ở các tòa nhà được xây dựng trước năm 1988.)
- Có bất kỳ chất lỏng nào xả ra từ bất động sản không?
- Có bất kỳ giếng giám sát nào trên bất động sản không?
- Bất động sản có nằm trên hoặc gần môi trường hoặc môi trường sống nhạy cảm, vùng đất ngập nước, suối hoặc địa điểm khảo cổ không?
- Nội dung trong bản báo cáo công khai của người bán (Biểu mẫu 17 – xem bên dưới) là gì? (Lưu ý xem có giấy phép môi trường bắt buộc cho một cơ sở đã được cấp hay không, hồ sơ tuân thủ luật môi trường đối với các cơ sở hiện tại và trước đây tại bất động sản và bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào về môi trường đã biết.)

## Luật tiết lộ thông tin bất động sản

Người bán và môi giới bất động sản phải tuân thủ luật tiết lộ thông tin bất động sản. [Chương 64.06 RCW](#)<sup>9</sup> tạo ra các biểu mẫu tiết lộ thông tin của người bán với các câu hỏi về bất động sản đang được bán, bao gồm cả việc bất động sản đó có bị ô nhiễm hay không.

Giao dịch bất động sản bao gồm một bản báo cáo tiết lộ thông tin của người bán, được gọi là **Mẫu 17**. Quý vị có thể lấy mẫu này từ đại lý bất động sản của mình hoặc sao chép các câu hỏi từ RCW 64.06.020.

Trừ khi người mua từ bỏ rõ ràng quyền nhận bản báo cáo tiết lộ thông tin, người bán phải cung cấp Biểu mẫu 17. Người mua không thể từ bỏ quyền nhận Biểu mẫu 17 nếu câu trả lời cho bất kỳ câu hỏi nào trong phần Môi trường là "có."

### **Định nghĩa: Cơ sở/khu vực và bất động sản**

MTCA định nghĩa một **cơ sở** là bất kỳ tòa nhà, công trình, lắp đặt, thiết bị, ống hoặc đường ống (bao gồm bất kỳ đường ống nào vào cống rãnh hoặc các công trình xử lý do công chúng sở hữu), giếng, hố, ao, đầm nước mặn, hồ chứa, mương, bãi chôn lấp, thùng chứa, phương tiện cơ giới, toa xe, tàu hoặc máy bay; hoặc bất kỳ địa điểm hoặc khu vực nào mà chất độc hại, không phải là sản phẩm tiêu dùng được người tiêu dùng sử dụng, đã được lắng đọng, lưu trữ, xử lý hoặc được đặt, hoặc được định vị theo cách khác. Theo MTCA, **địa điểm và cơ sở có cùng ý nghĩa**.

Bất **động** sản là bất động sản được xác nhận theo số lô đất và được ghi lại bởi Người thẩm định của Quận. Một địa điểm được định nghĩa theo mức độ rò rỉ chất độc hại, bất kể ranh giới bất động sản. Một địa điểm có thể bao gồm nhiều lô đất và/hoặc lộ giới. Quý vị có thể phải chịu trách nhiệm về ô nhiễm không có trên bất động sản mà quý vị đang mua hoặc thuê.

<sup>9</sup> <http://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=64.06>



## Đánh giá địa điểm môi trường

ESA Giai đoạn I có thể giảm thiểu khả năng người mua phải chịu trách nhiệm tẩy nhiễm ô nhiễm do chủ sở hữu trước gây ra. ESA Giai đoạn I được sử dụng để tiến hành AAI trước khi mua và đánh giá khả năng các chất độc hại bị rò rỉ tại một bất động sản. Báo cáo ESA Giai đoạn I cung cấp thông tin chi tiết về đánh giá và liệt kê các điều kiện môi trường được công nhận (REC), nếu có.

Phiên bản hiện tại của [ASTM E1527<sup>10</sup>](https://www.astm.org/Standards/E1527.htm) là tiêu chuẩn công nghiệp được công nhận trên toàn liên bang để hoàn thành ESA Giai đoạn I. Giai đoạn I bao gồm việc xem xét hồ sơ, kiểm tra trực quan và phỏng vấn những người hiểu biết về lịch sử của bất động sản. Nó đánh giá việc sử dụng đất và chủ sở hữu hoặc người cư trú trong quá khứ của bất động sản và giúp xác định khả năng các hoạt động trong quá khứ tại và xung quanh bất động sản đã khiến nó bị ô nhiễm i cần phải được tẩy nhiễm.

ESA Giai đoạn I không bao gồm việc thu thập dữ liệu môi trường mới, nhưng kết quả của các cuộc điều tra trước đó có thể được xem xét và xem xét như một phần của việc đánh giá các điều kiện môi trường của bất động sản. Quý vị có thể thêm các dịch vụ vào phạm vi ESA Giai đoạn I trong hợp đồng của quý vị với chuyên gia môi trường.

ESA Giai đoạn II thường được tiến hành để đánh giá các REC được xác định trong Giai đoạn I. Giai đoạn II thường bao gồm lấy mẫu đất và nước để xác nhận việc có hoặc không có ô nhiễm. Hoàn thành Giai đoạn II trước khi mua là tùy chọn. Người mua thường thực hiện trước để thu thập dữ liệu, nhưng đây không phải là phần bắt buộc của AAI. Giai đoạn II có thể cung cấp cho người mua thông tin tốt hơn về mức độ ô nhiễm tại một bất động sản, hoặc nếu không phát hiện thấy ô nhiễm, loại bỏ mối lo ngại về ô nhiễm tiềm ẩn. [ASTM E1903<sup>11</sup>](https://www.astm.org/Standards/E1903.htm) phác thảo thông lệ tiến hành ESA Giai đoạn II.

### Đánh giá môi trường tại địa điểm cần bao gồm những gì?

ASTM E1527 định nghĩa phạm vi tối thiểu của ESA Giai đoạn I. Lịch sử, mục đích sử dụng đất và hoàn cảnh của bất động sản có thể mở rộng phạm vi đó. Các bất động sản gần các địa điểm bị ô nhiễm hiện có và các bất động sản trên hoặc gần đất công nghiệp nặng có nhiều khả năng bị ô nhiễm hơn. Khả năng bất động sản bị ô nhiễm càng lớn thì phân tích càng phải chi tiết. Giai đoạn I đối với bất động sản gần các địa điểm bị ô nhiễm hiện có bao gồm việc xem xét các nguồn hồ sơ môi trường tiêu chuẩn của liên bang, tiểu bang và bộ lạc. Đánh giá vật liệu xây dựng nguy hiểm đối với amiăng và sơn gốc chì không phải là một phần của phạm vi tiêu chuẩn của Giai đoạn I, nhưng chúng có thể được thêm vào nếu người mua mong muốn hoặc người cho vay yêu cầu.

Nếu người mua tiến hành ESA Giai đoạn I và không phát hiện ô nhiễm cho đến sau khi bất động sản được mua, người mua vẫn có thể phải trả tiền cho việc tẩy nhiễm. Mục tiêu của ESA Giai đoạn I chất lượng tốt là cung cấp cho người dùng hiểu biết về các điều kiện môi trường tại một bất động sản để giúp hướng dẫn các quyết định mua và hỗ trợ biện hộ trách nhiệm pháp lý của chủ đất. ESA Giai đoạn I phải được thực hiện bởi một chuyên gia về môi trường, được xác nhận theo tiêu chuẩn ASTM và luật liên bang.

ESA Giai đoạn II được khuyến nghị cho các địa điểm thương mại nằm trong hoặc có hàng xóm nằm trong danh sách địa điểm bị ô nhiễm của liên bang hoặc tiểu bang để đánh giá khả năng có ô nhiễm. Ngay cả khi chúng không nằm trong danh sách địa điểm bị ô nhiễm, các bất động sản có doanh nghiệp hiện tại hoặc trước đây được biết là lưu trữ hoặc sử dụng hóa chất cũng nên trải qua Giai đoạn II. Giai đoạn II cũng có thể được tiến hành trên bất kỳ bất động sản nào mà Giai đoạn I đã xác định khả năng rò rỉ các chất độc hại.

Đừng để bị đánh lừa bởi kích thước, vị trí hoặc mục đích sử dụng của bất động sản. Một vài thùng hóa chất 55 gallon có thể được lưu trữ ở bất cứ đâu và chúng có thể làm ô nhiễm hàng nghìn gallon nước ngầm và hàng trăm mét khối đất. Ở những khu vực đông dân hơn, nguy cơ lớn hơn đối với một vụ rò rỉ tương đối đơn giản có thể trộn lẫn với một vụ nghiêm trọng hơn. Các luồn khói hỗn hợp có thể tốn kém và mất nhiều thời gian để giải quyết.

<sup>10</sup> <https://www.astm.org/Standards/E1527.htm>

<sup>11</sup> <https://www.astm.org/Standards/E1903.htm>

## ***Kiểm tra danh sách các địa điểm bị ô nhiễm***

***Chương Trình Tẩy Nhiễm Chất Độc Hại***<sup>12</sup> của chúng tôi duy trì ***Tiền kiểm cơ sở dữ liệu Tẩy Nhiễm và Bể Chứa*** của tất cả các địa điểm bị ô nhiễm đã báo cáo, quý vị có thể chất vấn để tạo báo cáo về nhiều loại địa điểm khác nhau. Các báo cáo hữu ích nhất cho ESA được liệt kê tại đây, nhưng quý vị có thể tìm thêm thông tin trực tuyến.

- ***Danh sách các địa điểm bị ô nhiễm***<sup>13</sup> bao gồm các địa điểm đã trải qua quá trình đánh giá và xếp hạng nguy cơ tại địa điểm ***trong quá trình tẩy nhiễm của tiểu bang***.<sup>14</sup> Nếu quý vị thích tìm kiếm trên bản đồ, quý vị có thể sử dụng ***Những gì trong khu dân cư của quý vị: Tẩy nhiễm chất độc***.<sup>15</sup>
- ***Danh sách các bồn chứa ngầm bị rò rỉ***<sup>16</sup> bao gồm thông tin về các cơ sở có bồn chứa ngầm cần được tẩy nhiễm và lịch sử tẩy nhiễm của chúng.
- ***Bản đồ cảnh báo đất***<sup>17</sup> hiển thị các khu vực bị ô nhiễm do khí thải từ lò luyện kim hoặc do sử dụng thuốc trừ sâu chì-arsenate.

Đừng cho rằng một bất động sản không có vấn đề ô nhiễm vì nó không nằm trong danh sách của chúng tôi. Có thể tình trạng ô nhiễm chưa được phát hiện hoặc báo cáo cho Bộ Môi Sinh, hoặc có thể do một cơ quan khác quản lý.

Nếu quý vị đang cân nhắc mua một bất động sản có hoạt động đang diễn ra yêu cầu phải có giấy phép, giấy chứng nhận và/hoặc kiểm tra tuân thủ quy định, chẳng hạn như trạm xăng, bạn có thể tìm kiếm cơ sở dữ liệu của Bộ Môi Sinh về ***các bể chứa ngầm***<sup>18</sup> được quản lý, và ***các cơ sở đang hoạt động và không hoạt động***.<sup>19</sup>

Ngoài danh sách của tiểu bang, EPA còn duy trì danh sách các địa điểm liên bang đang được tẩy

nhiễm theo CERCLA và các địa điểm có thể bị ô nhiễm do xử lý các chất độc hại tại các cơ sở được quản lý theo ***Đạo Luật Phục Hồi và Bảo Tồn Tài Nguyên***.<sup>20</sup> Quý vị có thể tìm kiếm ***Danh Mục Tẩy Nhiễm trong Cộng Đồng Của Tôi***<sup>21</sup> và ***Danh Mục Rò Rỉ Chất Độc***<sup>22</sup> của EPA. Để yêu cầu thông tin về tình trạng ô nhiễm đã biết hoặc có khả năng xảy ra tại một bất động sản, ***hãy liên hệ với văn phòng Khu vực 10***.<sup>23</sup>

## ***Tiến hành phỏng vấn***

Phỏng vấn có thể cung cấp thông tin hữu ích về một bất động sản. Khi áp dụng, hãy phỏng vấn những người sau:

- Chủ sở hữu, người điều hành và nhân viên hiện tại và trước đây của một cơ sở hoặc bất động sản
- Nhân viên cơ quan quản lý
- Cư dân lân cận hoặc chủ doanh nghiệp hoặc người điều hành

## ***Xem lại hồ sơ quản lý***

Bộ Môi Sinh có thể cung cấp thông tin hữu ích về các đợt phát thải trước đây tại một bất động sản, cùng với các cơ quan quản lý khác như EPA, sở y tế quận và văn phòng quy hoạch địa phương.

Có thể xem hoặc sao chép thông tin với một khoản phí bằng cách liên hệ với cơ quan có thẩm quyền. Các loại thông tin sau đây thường có sẵn tại các cơ quan quản lý:

- Giấy phép về môi trường (không khí, nước, xả thải, hầm cầu, v.v.)
- Giấy phép trước kia (ống nước, xây dựng, v.v.)
- Biên bản ghi chép chất thải độc hại, thông báo lưu trữ và báo cáo về nguồn phát sinh chất thải

<sup>12</sup> <https://ecology.wa.gov/About-us/Get-to-know-us/Our-Programs/Toxics-Cleanup>

<sup>13</sup> <https://apps.ecology.wa.gov/cleanupsearch/reports/cleanup/contaminated>

<sup>14</sup> <https://ecology.wa.gov/Spills-Cleanup/Contamination-cleanup/Cleanup-process>

<sup>15</sup> <https://apps.ecology.wa.gov/neighborhood/>

<sup>16</sup> <https://apps.ecology.wa.gov/cleanupsearch/reports/cleanup/lust>

<sup>17</sup> <https://apps.ecology.wa.gov/dirtalert>

<sup>18</sup> <https://apps.ecology.wa.gov/cleanupsearch/reports/ust>

<sup>19</sup> <https://apps.ecology.wa.gov/facilitysite/MapData/MapSearch.aspx>

<sup>20</sup> <https://www.epa.gov/enforcement/resource-conservation-and-recovery-act-rcra-and-federal-facilities>

<sup>21</sup> <https://www.epa.gov/cleanups/cleanups-my-community>

<sup>22</sup> <https://www.epa.gov/toxics-release-inventory-tri-program/tri-data-and-tools>

<sup>23</sup> <https://www.epa.gov/aboutepa/forms/contact-epas-region-10-office-seattle>

- Báo cáo kiểm tra tại địa điểm
- Báo cáo tràn dầu
- Thông báo vi phạm, lệnh hành chính, lịch trình tuân thủ hoặc các hành động thực thi khác
- Thư từ
- Phân vùng, kế hoạch toàn diện và giấy phép kinh doanh

### Xem lại các hồ sơ công khai khác

Có thể tìm thấy nhiều hồ sơ công khai hữu ích khác trên các tờ báo địa phương, thư viện địa phương, văn phòng kiểm toán quận và tòa án cấp cao và tòa án quận:

- Hồ sơ quyền sở hữu
- Quyền thế chấp môi trường hiện có
- Chủ sở hữu bất động sản xung quanh và phân vùng bất động sản
- Bản đồ ranh giới bất động sản và ảnh chụp trên không
- Bản đồ bảo hiểm hỏa hoạn Sanborn, Danh bạ Polk, Thông tin Cole
- Hồ sơ và ảnh trước đây, bao gồm hồ sơ lưu trữ, hồ sơ kinh doanh, bản thảo và giấy tờ cá nhân
- Sách, báo định kỳ, tạp chí và trang mạng về địa phương trước đây
- Báo địa phương và tệp tin cắt dán
- Hồ sơ xã hội trước đây
- Hồ sơ bảo tàng trước đây

### Kiểm tra tại địa điểm

Nhiều dấu hiệu của các vấn đề về môi trường có thể được xác định trong quá trình kiểm tra trực quan. Bất kỳ dấu hiệu nào sau đây có thể báo hiệu ô nhiễm:

- Thiếu thảm thực vật, thảm thực vật bị bệnh hoặc chết
- Mùi bất thường hoặc độc hại
- Đất bị ố
- Ao lầy hoặc nước mặt có màu không tự nhiên

- Dấu hiệu lưu trữ nhiên liệu, hóa chất hoặc chất độc hại hiện tại hoặc trước đây
- Vật liệu lấp đầy bao gồm các vật liệu thải
- Thùng chứa hoặc thùng dầu có chứa vật không xác định
- Bất động sản lân cận với các địa điểm hoặc nguồn ô nhiễm đã biết hoặc nghi ngờ
- Bất động sản lân cận với các khu công nghiệp hoặc thương mại
- Bất động sản lân cận với đường cao tốc chính hoặc tuyến đường sắt



*Việc thiếu thảm thực vật có thể báo hiệu khả năng ô nhiễm.*

### Người mua phải cẩn thận

Mặc dù thông tin giá trị có thể được lấy từ các cơ quan quản lý liên bang, tiểu bang và địa phương, người mua và cố vấn của người mua sẽ chịu trách nhiệm thu thập, phân tích và biên soạn thông tin và chứng minh kết quả. Hãy nhớ rằng, người mua có trách nhiệm chứng minh rằng họ đã hoàn thành AAI để phát hiện ra ô nhiễm tiềm ẩn. Người mua không thể tự mình hoàn thành thẩm định; ESA Giai đoạn I phải được hoàn thành bởi một chuyên gia môi trường đủ điều kiện thay mặt cho người mua.

Luôn ghi nhớ, một bất động sản càng có khả năng bị ô nhiễm thì ESA càng phải chi tiết. Lưu giữ kết quả ESA. Thông tin có thể hữu ích trong tương lai để chuyển nhượng tài sản hoặc giải quyết các vấn đề trách nhiệm pháp lý tiềm ẩn. Điều quan trọng cần lưu ý là ESA Giai đoạn I đánh giá các điều kiện môi trường tại một thời điểm. Để có giá trị cho

biện hộ về trách nhiệm pháp lý đối với môi trường, ESA Giai đoạn I phải được tiến hành trong vòng 180 ngày trước khi mua hoặc thuê một bất động sản bị ô nhiễm. Một ESA Giai đoạn I cũ hơn có thể cung cấp thông tin có giá trị, nhưng ESA Giai đoạn I chỉ có giá trị trong 180 ngày.

Hoàn thành thẩm định không miễn trừ trách nhiệm của người mua trong việc ngăn ngừa tiếp xúc với ô nhiễm tại địa điểm. Chủ sở hữu hoặc người điều hành bất động sản bị ô nhiễm phải thực hiện các bước để ngăn ngừa việc phát tán mới hoặc tiếp xúc với ô nhiễm hiện có. Điều này có thể thông qua việc hạn chế tiếp cận địa điểm bằng hàng rào hoặc thêm rào cản tạm thời hoặc vĩnh viễn để ngăn ngừa sự di chuyển và tiếp xúc của chất gây ô nhiễm.

### Phải làm gì nếu phát hiện ô nhiễm

Nếu ESA Giai đoạn I xác định các REC cho thấy có thể có sự ô nhiễm, Giai đoạn II thường được tiến hành để xác nhận có hoặc không có sự ô nhiễm.

Nếu Giai đoạn II xác nhận sự hiện diện của ô nhiễm có thể đe dọa sức khỏe con người hoặc môi trường, quý vị phải [báo cáo với Bộ Môi Sinh](#).<sup>24</sup> Cần tiến hành thử nghiệm đất và nước bề mặt và dưới bề mặt để xác định mức độ ô nhiễm và phạm vi tiềm năng cần tẩy nhiễm.

Nếu quý vị muốn mua bất động sản mặc dù phát hiện ô nhiễm, quý vị có thể làm việc với chủ sở hữu hiện tại để sắp xếp kiểm tra đất và nước. Quý vị có thể tìm kiếm hỗ trợ kỹ thuật với một khoản phí từ [Chương Trình Tẩy Nhiễm Tự Nguyên](#).<sup>25</sup> của chúng tôi. [Chương Trình Brownfields](#).<sup>26</sup> của chúng tôi cũng

có thể giúp kết nối dự án của quý vị với một hoặc nhiều cơ hội hỗ trợ kỹ thuật và tài trợ của liên bang và tiểu bang. Tìm hiểu thêm về [các cách tẩy nhiễm](#).<sup>27</sup> on Ecology's website.

### Hợp đồng bất động sản: Tiết lộ thông tin và bảo vệ bằng văn bản

Khi mua bất động sản công nghiệp hoặc thương mại, có thể giảm trách nhiệm pháp lý tiềm ẩn bằng cách đưa các tiết lộ thông tin và biện pháp bảo vệ bằng văn bản sau vào hợp đồng mua:

- Tiết lộ tất cả các chất hoặc vật liệu nguy hiểm liên quan đến bất động sản
- Tiết lộ báo cáo phát tán và tràn chất nguy hiểm cho các cơ quan địa phương, tiểu bang hoặc liên bang
- Tiết lộ hồ sơ tuân thủ môi trường của cơ sở
- Tiết lộ tất cả các đánh giá, điều tra, nghiên cứu hoặc báo cáo về môi trường được lập về cơ sở
- Tiết lộ bất kỳ giao ước môi trường hoặc hạn chế sử dụng đất nào
- Bảo đảm rằng người bán đã sử dụng thẩm định để tìm hiểu tất cả thông tin hiện có được yêu cầu
- Thỏa thuận về việc ai sẽ chịu trách nhiệm về môi trường nếu phát hiện ra vấn đề trong tương lai. Điều này có thể không cung cấp nhiều sự bảo vệ nếu người chịu trách nhiệm không có đủ tài sản để hoàn thành việc tẩy nhiễm.



Đơn vị Chính sách & Dịch vụ Kỹ thuật  
Chương trình Tẩy nhiễm Chất độc hại  
360-407-7170



Nếu quý vị cần giúp đỡ cho người khuyết tật, xin gọi Bộ Môi Sinh 360-407-6831 hoặc gửi email [ecyadacoordinator@ecy.wa.gov](mailto:ecyadacoordinator@ecy.wa.gov) hoặc truy cập <https://ecology.wa.gov/accessibility>. Người khiếm thính, xin gọi Relay Service at 711. Người khuyết tật nói, xin gọi TTY at 877-833-6341.

<sup>24</sup> <https://ecology.wa.gov/About-us/Get-involved/Report-an-environmental-issue>

<sup>25</sup> <https://ecology.wa.gov/vcp>

<sup>26</sup> <https://ecology.wa.gov/Brownfields>

<sup>27</sup> <https://ecology.wa.gov/Spills-Cleanup/Contamination-cleanup/Cleanup-process/Cleanup-options>