

# Truy cập năng lượng mặt trời: Một vấn đề tiêu đề tiềm năng

Sự quan tâm đến năng lượng mặt trời đang tăng lên khi ngày càng nhiều chủ nhà, cũng như các doanh nghiệp, đang có những cái nhìn nghiêm túc, lâu dài về nguồn năng lượng thay thế này. Như với bất kỳ công nghệ mới, tuy nhiên, có những vấn đề tiềm ẩn. Ví dụ, các tia mặt trời phải chiếu tới các bộ thu năng lượng mặt trời để tạo ra năng lượng từ các hệ thống chủ động hoặc thụ động. Nếu mặt trời luôn trực tiếp trên đầu thì sẽ không có vấn đề gì. Tất nhiên, đó không phải là vấn đề và điều này đặt ra câu hỏi về việc tiếp cận năng lượng mặt trời - sự sẵn có của ánh sáng mặt trời để tiếp cận với những người thu gom năng lượng mặt trời của tòa nhà. Giải quyết vấn đề này thường liên quan đến quyền truy cập trên các thuộc tính liên kết, do đó, liên quan đến không gian của hàng xóm.

Vì lượng ánh sáng mặt trời không bị cản trở đến các bộ thu năng lượng mặt trời rất quan trọng đối với hoạt động hiệu quả của hệ mặt trời, nên phải đảm bảo dòng chảy của ánh sáng mặt trời vào hệ thống.

Trong hầu hết các hệ thống, phải mất khoảng sáu giờ ánh sáng mặt trời trực tiếp mỗi ngày để đạt hiệu quả thiết bị tối đa. Điều này thay đổi, một cách tự nhiên, theo mùa, vị trí địa lý và loại hệ mặt trời được cài đặt.

Hệ thống thụ động đặc biệt phụ thuộc vào ánh sáng mặt trời trực tiếp. Các tia mặt trời không thể bị phản xạ hoặc khúc tán.

Đối với chủ sở hữu tòa nhà, các câu hỏi truy cập liên quan đến cả chiều cao và độ lùi của các tòa nhà liên kết. Đó là nơi các thỏa thuận được đàm phán để thay thế năng lượng mặt trời tập trung mạnh mẽ.

Nếu cây của hàng xóm phát triển đủ cao để cắt ánh nắng mặt trời vào sáng sớm hoặc chiều muộn, hệ mặt trời của bạn có thể không hoạt động theo thông số kỹ thuật thiết kế. Điều tương tự cũng xảy ra đối với chiều cao cấu trúc.

Đó là lý do tại sao câu hỏi đảm bảo quyền tiếp cận ánh sáng mặt trời đang trở thành một phần quan trọng của quyền sở hữu tài sản. Trên thực tế, nó được gọi là vấn đề pháp lý khó khăn nhất liên quan đến sử dụng năng lượng mặt trời.

Giải pháp thiết thực nhất cho vấn đề này là đàm phán về sự thay thế giữa các chủ sở hữu tài sản.

Theo thỏa thuận như vậy, một chủ sở hữu tài sản sẽ nhận được sự đảm bảo từ bên kia rằng ánh sáng mặt trời chiếu qua tài sản của hàng xóm sẽ luôn có sẵn. Hàng xóm, và tất cả các chủ sở hữu tiếp theo, sẽ bị hạn chế trong việc xây dựng hoặc trồng cây có thể cản trở ánh sáng mặt trời.

Sau khi thỏa thuận, nếu các mức giảm năng lượng mặt trời như vậy không được ghi lại đúng cách, các vấn đề có thể phát sinh nếu tài sản được bán sau đó và chủ sở hữu mới không biết về việc giảm giá hoặc không đồng ý với các điều kiện của nó.

Việc thay thế mặt trời có thể phải được đàm phán với một số nước láng giềng khác nhau để đảm bảo tiếp cận đầy đủ với mặt trời trong suốt cả năm. Việc thay thế như vậy có thể ảnh hưởng tiêu cực đến giá trị tài sản trong tương lai của những người hàng xóm.

California là một trong những tiểu bang đầu tiên ban hành luật để hướng dẫn việc thiết lập các biện pháp thay thế mặt trời. Đạo luật Quyền năng lượng mặt trời California năm 1978 đã được thông qua để thúc đẩy và khuyến khích "sử dụng rộng rãi các hệ thống năng lượng mặt trời và để bảo vệ và tạo điều kiện tiếp cận đầy đủ với ánh sáng mặt trời cần thiết để vận hành các hệ thống năng lượng mặt trời."

Đạo luật này nghiêm cấm mọi giao ước, điều kiện hoặc hạn chế cấm hoặc hạn chế lắp đặt hoặc sử dụng hệ thống năng lượng mặt trời.

Một sự giảm bớt năng lượng mặt trời thiết lập các điều kiện sử dụng đất nhất định được các chủ sở hữu tài sản đồng ý. Một thỏa thuận như vậy bao gồm (1) mô tả về các kích thước của sự nổi lồi, bao gồm các góc dọc và ngang được đo bằng độ hoặc giờ trong ngày, vào các ngày được chỉ định, trong đó ánh sáng mặt trời trực tiếp đến một bề mặt cụ thể hoặc đặc điểm thiết kế kết cấu có thể không bị cản trở; (2) các hạn chế đối với thảm thực vật, cấu trúc và các vật thể khác sẽ làm suy yếu hoặc cản trở sự đi qua của ánh sáng mặt trời thông qua việc nổi lồi, và; (3) các điều khoản và điều kiện, nếu có, theo đó việc nổi lồi có thể được sửa đổi hoặc chấm dứt.

Tất nhiên, điều quan trọng là tất cả các thay thế năng lượng mặt trời phải được ghi lại chính thức, giống như các sử dụng và điều kiện khác được đưa vào hồ sơ công khai. Mặt khác, sự nổi lồi như vậy có thể không được ghi nhận trong quá trình tìm kiếm tiêu đề tại thời điểm bán bất động sản.

Một thiếu sót như vậy có thể tạo ra vấn đề nghiêm trọng vào một ngày sau đó khi chủ sở hữu mới quyết định thực hiện thay đổi cấu trúc hoặc cảnh quan sẽ ảnh hưởng đến đường đi của ánh sáng mặt trời trên tài sản của họ.

Các công ty thành viên của Hiệp hội quyền sở hữu đất California sẽ sẵn lòng trả lời bất kỳ câu hỏi nào của bạn về việc thay thế mặt trời.