

太阳能通道：潜在的标题问题

随着越来越多的房主和企业对这种替代能源进行长期认真的研究，人们对太阳能的兴趣与日俱增。但是，与任何新技术一样，存在潜在的问题。例如，为了从主动或被动系统产生能量，太阳光线必须到达太阳能收集器。如果阳光总是直射在头顶，那将没有问题。当然不是，这提出了太阳能获取的问题，即到达建筑物的太阳能收集器的太阳光的可用性。解决此问题的方法通常涉及跨相邻属性的访问，而相邻属性又涉及邻居的空域。

由于到达太阳能集热器的无遮挡阳光对太阳能系统的有效运行至关重要，因此必须确保阳光流向系统。

在大多数系统中，每天要花费大约6个小时的直射阳光才能获得最大的设备效率。自然，这会根据季节，地理位置和所安装的太阳能系统的类型而有所不同。

被动系统尤其依赖于阳光直射。太阳光线无法反射或扩散。

对于建筑物所有者，访问问题涉及相邻建筑物的高度和后退。在那里，谈判达成的关于太阳能租赁的协议成为人们关注的重点。

如果邻居的树木长得足够高，可以在清晨或傍晚挡住太阳，则您的太阳系可能无法达到设计规格。结构高度也一样。

这就是为什么保证阳光直射问题成为财产所有权的重要组成部分的原因。实际上，这已被称为与太阳能使用相关的最困难的法律问题。

解决该问题的最实用方法是业主之间的地役权谈判。

根据这样的协议，一个财产所有人将获得另一人的保证，即在邻居财产上传播的阳光将始终可用。邻居和所有随后的所有者将被限制建造或种植会阻碍阳光的树木。

达成协议后，如果未正确记录此类太阳能地役权，那么如果随后出售该物业并且新所有者未意识到该地役权或与条件不符，则可能会出现问題。

可能必须与数个不同的邻国协商进行太阳能地役权，以确保全年获得充足的阳光。这样的地役权可能会对那些邻居的未来财产价值产生负面影响。

加利福尼亚是最早颁布立法指导建立太阳能地役权的州之一。通过了1978年的《加利福尼亚太阳能权利法》，以促进和鼓励“太阳能系统的广泛使用，并保护和促进操作太阳能系统所必需的足够的日光照射”。

该法规禁止任何禁止，限制安装或使用太阳能系统的契约，条件或限制。

太阳能地役权确定了相关财产所有人同意的某些土地使用条件。此类协议包括(1)地役权的尺寸说明，包括在指定日期以度数或一天中的小时数度量的垂直角度和水平角度，在此期间可能无法将阳光直射到特定的表面或结构设计特征被阻碍(2)对植被，构筑物和其他物体的限制，这些损害会阻碍或阻碍阳光穿过地役权；以及(3)可以修改或终止地役权的条款和条件(如有)。

当然，重要的是要正式记录所有太阳能地役权，就像其他用途和条件也包括在公共记录中一样。否则，在房地产销售时的标题搜索过程中可能不会注意到这种便利。

当新的所有者决定进行结构或景观更改，从而影响整个房屋的日光路径时，这种疏忽可能会在以后产生严重的问题。

加州土地业权协会的会员公司将很乐意回答您有关太阳能地役权的任何问题。