PROVIDENT TITLE COMPANY

ソーラーアクセス：潜在的なタイトルの問題

太陽光発電への関心は、住宅だけでなく企業もこの代替電源に真剣に向きを変えるにつれて、ますます増えています。ただし、新しいテクノロジーと同様に、潜在的な問題があります。たとえば、アクティブシステムまたはパッシブシステムからエネルギーを生成するには、太陽光線がソーラーコレクターに到達する必要があります。太陽が常に真上にある場合は問題ありません。もちろん、そうではありません。これはソーラーアクセスの問題、つまり建物のソーラーコレクターに到達する太陽光の可用性の問題を提起します。この問題の解決には、多くの場合、隣接するプロパティへのアクセスが含まれます。これには、隣人の空間も含まれます。

ソーラーコレクターに到達する遮るもののない太陽光の量は、ソーラーシステムの効率的な運用にとって重要であるため、システムへの太陽光の流れを確保する必要があります。

ほとんどのシステムでは、機器の効率を最大にするために、1日あたり約6時間の直射日光がかかります。これは当然、季節、地理的な場所、設置されている太陽光発電システムの種類によって異なります。

パッシブシステムは、特に直射日光に依存しています。太陽光線は反射または拡散できません。

建物の所有者にとって、アクセスに関する質問には、隣接する建物の高さとセットバックの両方が含まれます。そこで太陽の地役権について交渉された合意が明確になります。

隣人の木が早朝または午後遅くに太陽を遮断するのに十分な高さに成長すると、ソーラーシステムが設計仕様どおりに機能しない可能性があります。同じことは、構造的な高さについても言えます。

そのため、太陽光へのアクセスを保証するという問題は、所有権の重要な部分になりつつあります。実際、それは太陽エネルギーの使用に関連する単一の最も難しい法的問題と呼ばれています。

問題に対する最も実用的な解決策は、不動産所有者間の地役権の交渉です。そのような合意の下で、一方の財産所有者は他方から、隣人の財産を通過する日光が常に利用可能であるという保証を受けます。隣人とその後のすべての所有者は、日光を遮る可能性のある木を建てたり植えたりすることを制限されます。

合意後、そのような太陽光緩和が適切に記録されていない場合、物件がその後売却され、新しい所有者が緩和に気付いていないか、条件に同意していない場合に問題が発生する可能性があります。

年間を通じて太陽への適切なアクセスを確保するために、ソーラーリーメントはいくつかの異なる隣人と交渉する必要があるかもしれません。そのような地役権は、それらの隣人の将来の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

カリフォルニアは、太陽光緩和の確立を導く法律を制定した最初の州の1つでした。 1978年のカリフォルニア太陽権法は、「太陽エネルギーシステムの広範囲にわたる使用を促進し、太陽エネルギーシステムの運用に必要な太陽光への適切なアクセスを保護および促進する」ために可決されました。

この法令は、太陽エネルギーシステムの設置または使用を禁止または制限する契約、条件、または制限を禁止します。

太陽の地役権は、関係する所有者によって合意された特定の土地利用条件を確立します。そのような合意には、(1) 度または時間で指定された垂直および水平角度を含む、指定された日付の緩和の寸法の説明が含まれます。閉塞する; (2) 地役場を通る太陽光の通過を損なったり妨害したりする植生、構造物、およびその他の物体に課された制限。 (3) 地役権が修正または終了される場合の条件（ある場合）。

もちろん、他の用途や条件が公的記録に含まれているのと同じように、すべてのソーラーリファメントが公式に記録されることが重要です。さもなければ、不動産売却時のタイトル検索時にそのような地役権が記載されない可能性があります。

このような省略は、後日、新しい所有者が、建物全体の太陽光の経路に影響を与える構造または景観の変更を行うことを決定したときに、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

カリフォルニアランドタイトルアソシエーションのメンバーファームは、ソーラーリーメントに関するご質問にお答えします。