

태양열 접근 : 잠재적 제목 문제

기업뿐만 아니라 점점 더 많은 주택 소유자들이 대체 에너지 원에 대해 오랫동안 진지하게 살펴보면서 태양 에너지에 대한 관심이 높아지고 있습니다. 그러나 새로운 기술과 마찬가지로 잠재적 인 문제가 있습니다. 예를 들어, 능동 또는 수동 시스템에서 에너지를 생산하려면 태양 광선이 태양열 수집기에 도달해야 합니다. 태양이 항상 직접 머리 위에 있었다면 아무런 문제가 없을 것입니다. 물론 이것은 아닙니다. 이것은 태양의 접근성, 즉 건물의 태양열 집열기에 도달 할 수 있는 햇빛의 문제를 제기합니다. 이 문제의 해결은 종종 인접한 속성을 가로 지르는 접근과 관련이 있으며, 이는 이웃의 공기 공간을 포함합니다.

태양열 집열기에 도달하는 방해받지 않는 햇빛의 양은 태양계의 효율적인 작동에 중요하므로 시스템으로의 햇빛의 흐름이 보장되어야 합니다.

대부분의 시스템에서 장비 효율성을 극대화하려면 하루에 약 6 시간의 직사광선이 필요합니다. 계절, 지리적 위치 및 설치된 태양계의 유형에 따라 자연스럽게 다릅니다.

수동 시스템은 특히 직사광선에 의존합니다. 태양 광선은 반사되거나 확산 될 수 없습니다.

건물 소유자의 경우 액세스 질문에는 인접한 건물의 높이와 좌절이 모두 포함됩니다. 그곳에서 태양 완화를위한 협상 된 합의가 집중되고 있습니다. 아침이나 늦은 오후에 태양을 차단할 수 있을 정도로 이웃의 나무가 자라면, 태양계는 설계 사양에 맞지 않을 수 있습니다. 구조 높이도 마찬가지입니다. 그렇기 때문에 햇빛에 대한 접근을 보장하는 문제는 재산 소유권의 중요한 부분이 되고 있습니다. 실제로, 그것은 태양 에너지 사용과 관련된 가장 어려운 단일 법적 문제라고 불렸다.

이 문제에 대한 가장 실용적인 해결책은 부동산 소유자 간의 완화 협상입니다.

이러한 계약에 따라 한 부동산 소유자는 다른 부동산으로부터 이웃의 부동산을 지나가는 햇빛을 항상 이용할 수 있다는 보증을받습니다. 이웃과 그 이후의 모든 소유자는 햇빛을 차단할 수 있는 나무를 심거나 심는 데 제한을받습니다.

합의 후, 그러한 태양 완화가 제대로 기록되지 않으면, 그 후에 부동산을 판매하고 신규 소유자가 완화를 알지 못하거나 조건과 일치하지 않으면 문제가 발생할 수 있습니다.

일년 내내 태양에 대한 적절한 접근을 보장하기 위해 몇 가지 다른 이웃과 태양의 여유를 협상해야 할 수도 있습니다. 이러한 완화는 이웃의 미래 부동산 가치에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

캘리포니아는 태양 완화를위한 지침을 제정 한 최초의 주 중 하나였습니다. 1978년 캘리포니아 태양 광 권법 (California Solar Rights Act)은 "태양 에너지 시스템의 광범위한 사용을 장려하고, 태양 에너지 시스템을 운영하는 데 필요한 햇빛에 대한 적절한 접근을 촉진하기 위해" 통과되었습니다.

이 법령은 태양 에너지 시스템의 설치 또는 사용을 금지하거나 제한하는 계약, 조건 또는 제한을 금지합니다.

태양열 완화는 관련된 부동산 소유자가 동의 한 특정 토지 이용 조건을 설정합니다. 이러한 계약에는 (1) 특정 날짜 또는 시간 단위로 측정 된 수직 및 수평 각도를 포함하여 특정 표면에 직사광선이 비추 지 않을 수 있는 여유 공간의 치수에 대한 설명이 포함됩니다. 방해 받다. (2) 완화를 통해 햇빛의 통과를 방해하거나 방해하는 식생, 구조물 및 기타 물체에 대한 제한; (3) 완화가 수정되거나 종료 될 수 있는 조건 (있는 경우).

물론, 다른 용도와 조건이 공공 기록에 포함되는 것처럼 모든 태양의 여유가 공식적으로 기록되는 것이 중요합니다. 그렇지 않으면 부동산 매각시 타이틀 검색 중에 이러한 완화가 기록되지 않을 수 있습니다.

이러한 누락은 새로운 소유자가 재산을 가로 질러 햇빛의 경로에 영향을 줄 수 있는 구조적 또는 조경 변경을 결정할 때 나중에 심각한 문제를 야기 할 수 있습니다.

캘리포니아 토지 소유권 협회 (California Land Title Association)의 회원사는 태양 완화에 관한 질문에 기꺼이 답변 해 드릴 것입니다.