

UTILITY RIGHTS AND PROTECTIONS FOR TENANTS

HAS YOUR LANDLORD SHUT OFF YOUR UTILITIES?

If the utility bill is in your landlord's name and they stopped paying the bill, you have the right to keep your service on by paying the current charges every month.

- If your service is already off and you did not receive a 30-day notice, call the utility company and tell them that you are a tenant at the residence and that the landlord is responsible for paying the bill. The utility should restore your service within 24 hours and provide you with proper notice about the shut-off.
- You can keep your service on by paying the last 30 days of charges.
- You do not need to put service in your name. However, you may choose to depending on your specific circumstances – and especially if doing so would get you access to utility assistance programs and grants to help pay for service.

- You will not be held responsible for the debt under the landlord's name – only the monthly bills going forward, which you may deduct from your rent each month. Make sure you keep receipts! If you live in a multi-family building and there is only one bill for the entire building, you will need to organize with the other tenants to make the monthly payments in full.
- If the landlord tries to retaliate/evict you for paying the utility bill and deducting it from your rent, you have the right to file a countersuit for two months' rent payments or actual damages (whichever is greater), the costs of filing a lawsuit, and reasonable attorney's fees.
 - [Contact your local legal aid office](#) as soon as possible if the landlord threatens to evict you or you get an eviction notice/notice to quit.

If the utility bill is in your name, you should call your utility company right away and let them know that you are a tenant living at the residence.

- The utility company cannot turn off your service at the request of the landlord without verifying that you agreed to the shut off or that the property is vacant.
- If you were already shut off without proper notice, the utility should turn your service back on within 24 hours.

No matter whose name the bill is in, if your landlord turns off service by physically turning off a water valve or removing, blocking, or damaging a breaker or meter, you should call your local legal aid office right away. **It is illegal to try to evict a tenant by turning off utility service.**

If you believe you are paying for service in shared common areas in an apartment building (like a lobby or floor hallway) or another residence, that's called a **foreign load**. Foreign load protections apply to PUC-regulated utility companies only (most large electric and gas companies and some water companies).

- You can call the utility company and request a foreign load investigation. They will send someone out to check the meters and/or breakers.
- If you have been paying for service that you shouldn't have been charged for, the utility company will put the account (and any current debts on the account) in the landlord's name until the issue is fixed.
- You will only be responsible for charges after the issue is fixed.
- Your landlord cannot retaliate/evict you for reporting a foreign load. If your landlord retaliates or tries to evict you because you reported foreign load, [reach out to your local legal aid office](#) right away.

Pennsylvania Utility Law Project
118 Locust Street
Harrisburg, PA 17101

Are you facing a utility shutoff?
Pennsylvania residents may be eligible for free help.

Search for your local legal aid program:
<https://palegalaid.net/legal-aid-providers-in-pa>

Or, call our toll-free hotline at
[1-844-645-2500](tel:1-844-645-2500)
or email us at
utilityhotline@pautilitylawproject.org



References

- Discontinuance of Service to Leased Premises 66 Pa. C.S. 1521
- Utility Service Tenants Rights Act (USTRA), 68 P.S. 399.1
- Some local ordinances also include Utility Rights and Protections for Tenants. [Contact your local legal aid office](#) if you lease a property and have trouble establishing utility service due to a previous resident's debt at the address.

DERECHOS Y PROTECCIONES PARA INQUILINOS CON SERVICIOS DE UTILIDADES

¿HA CORTADO SU PROPIETARIO SUS SERVICIOS DE UTILIDADES?

Si la factura está a nombre de su propietario y usted dejó de pagar la factura, tiene derecho a mantener su servicio pagando los cargos actuales cada mes.

- Si su servicio ya está cortado y no recibió un aviso de 30 días, llame a la compañía y dígales que usted es un inquilino en la residencia y que el propietario es responsable de pagar la factura. La compañía debe restablecer su servicio dentro de las 24 horas y proporcionarle un aviso adecuado sobre el corte.
- Puede mantener su servicio activo pagando los últimos 30 días de cargos.
- No necesita poner el servicio a su nombre. Sin embargo, puede optar por hacerlo, dependiendo de sus circunstancias específicas, especialmente si hacerlo le daría acceso a los programas de asistencia y las subvenciones para ayudar a pagar el servicio.

- Usted no será responsable de la deuda bajo el nombre del propietario, solo de las facturas mensuales futuras, que puede deducir de su factura de alquiler cada mes. ¡Asegúrese de guardar los recibos! Si usted vive en un edificio multifamiliar y solo hay una factura para todo el edificio, tendrá que organizar con los otros inquilinos para hacer los pagos mensuales en su totalidad.
- Si el propietario intenta tomar represalias / desalojarlo por pagar la factura y deducirla de su alquiler, usted tiene derecho a presentar una contrademanda por dos meses de pagos de factura de alquiler o daños reales (lo que sea mayor), los costos de presentar una demanda y honorarios razonables de abogados.
 - [Póngase en contacto con su oficina local de asistencia legal](#) tan pronto como sea posible si el propietario amenaza con desalojarlo o si recibe un aviso de desalojo/aviso para renunciar.

Si la factura está a su nombre, debe llamar a su compañía de inmediato y hacerles saber que usted es un inquilino que vive en la residencia.

- La compañía no puede cortar su servicio a petición del propietario sin verificar que usted aceptó el cierre o que la residencia está vacante.
- Si su servicio ya estaba cortado sin previo aviso, la utilidad debe volver a encender su servicio dentro de las 24 horas.

No importa a nombre de quién esté la factura, si su arrendador corta el servicio cerrando una válvula de agua o quitando, bloqueando o dañando un interruptor o medidor, debe llamar a su [oficina local de asistencia legal](#) y decirles que está siendo **desalojado constructivamente de inmediato. Es ilegal tratar de desalojar a un inquilino cortando los servicios de utilidades.**

Si cree que está pagando por el servicio en áreas comunes compartidas en un edificio de apartamentos (como un vestíbulo o pasillo del piso) u otra residencia, eso se llama **carga externa. Las protecciones de carga externa se aplican solo a las compañías reguladas por la PUC (la mayoría de las grandes compañías de electricidad y gas y algunas compañías de agua).**

- Puede llamar a la compañía y solicitar una investigación de carga externa. Enviarán a alguien a revisar los medidores y / o interruptores.
- Si ha estado pagando por el servicio por el que no debería haber sido cobrado, la compañía volverá a poner la cuenta a nombre del propietario hasta que se solucione el problema.
- Solo será responsable de las facturas en el futuro después de que se haya solucionado el problema.
- Su propietario no puede tomar represalias / desalojarlo por reportar una carga externa. Si lo intentan, [comuníquese con su oficina local de asistencia legal de inmediato.](#)

Pennsylvania Utility Law Project

**118 Locust Street
Harrisburg, PA 17101**

¿Está usted enfrentando corte de servicios de utilidades? Residentes de Pennsylvania pueden calificar para ayuda gratis.

Para buscar su programa local de ayuda legal:

<https://palegalaid.net/legal-aid-providers-in-pa>

O, llame al numero directo de ayuda [1-844-645-2500](tel:1-844-645-2500)

o envíe correo electrónico a utilityhotline@pautilitylawproject.org



Referencias:

- Discontinuance of Service to Leased Premises 66 Pa. C.S. 1521
- Utility Service Tenants Rights Act (USTRA), 68 P.S. 399.1
- Algunas ordenanzas locales también incluyen derechos de servicio de utilidad y protecciones para inquilinos. [Póngase en contacto con su oficina local de asistencia legal](#) si alquila una propiedad y tiene problemas para establecer el servicio debido a la deuda de un residente anterior en la dirección.