

# TENANTS RIGHTS & PROTECTIONS AGAINST UTILITY SHUTOFFS



Tenants in PA are protected by the [Utility Service Tenants Rights Act \(USTRA\)](#) and [Discontinuance of Services to Leased Premises Act](#). This information is current as of October 23rd, 2020.

**This information is not intended as legal advice.**

For help with your case, contact your local legal services program or call PULP's Utility Hotline at 844-645-2500.

## LANDLORDS MAY NOT RETALIATE AGAINST TENANTS WHO EXERCISE UTILITY RIGHTS

Tenants whose landlords have failed to pay the utility bill have the right to deduct the amount paid to the utility company from their future rent payments.

If the landlord retaliates by filing for eviction, you have the right to file a countersuit for two months' rent payments or the actual damages sustained (whichever is greater), the costs of suit, and reasonable attorney's fees.

Additionally, the landlord cannot begin an eviction action or raise the rent if the tenant reports a foreign load\*. Foreign load is when you are being charged for any utility costs of other tenants or common areas. Foreign load only applies to [Public Utility Commission-regulated utilities](#).

## DOES YOUR LANDLORD PAY FOR YOUR UTILITIES?

If your landlord is responsible for the gas, electric, or water bill but stopped paying the utility company, the utility company is required to give you a chance to stop service from being turned off.

If your utility bill is in your landlord's name, you may not be terminated for the landlord's failure to pay without sufficient notice – even if you fail to pay rent.

Self-help eviction is illegal! A landlord generally may not ask a utility to turn off service to a tenant's home. If they do ask, the utility must provide the tenant with the right to keep service on.

# DERECHOS DEL INQUILINO & PROTECCIONES CONTRA DESCONEXIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS



## ¿PAGA SU PROPIETARIO POR SUS SERVICIOS PÚBLICOS?

Si su propietario es responsable de la factura de gas, electricidad o agua, pero dejó de pagar a la compañía, la compañía de servicios públicos debe darle la oportunidad de dejar de desconectar el servicio.

Si su factura de servicios públicos está a nombre de su propietario, las compañías no pueden desconectarlo por la falta de pago del propietario sin aviso suficiente – incluso si no paga el alquiler.

¡El desalojo de autoayuda es ilegal! Por lo general, un propietario no puede pedir a una empresa de servicios públicos que desconecte el servicio a la casa de un inquilino. Si el propietario lo solicitan, la utilidad debe proporcionar al inquilino el derecho de mantener el servicio activado.

Los inquilinos en PA están protegidos por la Utility Service Tenants Rights Act (USTRA) y la Discontinuance of Services to Leased Premises Act. Esta información está actualizada al 24 de octubre de 2020.

**Esta información no está publicada con la intención de que debe ser considerado como consejo legal.**

Para obtener ayuda con su caso, comuníquese con su programa local de servicios legales o llamar a la línea directa de servicios públicos de PULP al 844-645-2500.

## LOS PROPIETARIOS NO PUEDEN TOMAR REPRESALIAS CONTRA LOS INQUILINOS QUE EJERCEN SUS DERECHOS

Los inquilinos cuyos propietarios no han pagado la factura de servicios públicos tienen el derecho de deducir el monto pagado a la compañía de servicios públicos de sus pagos de alquiler futuros.

Si el propietario toma represalias al presentar un desalojo, usted tiene el derecho de presentar un contrademanda por dos meses de pago de alquiler o los daños reales sufridos (lo que sea mayor), el costo de la demanda, y honorarios razonables del abogado.

Además, el propietario no puede comenzar una acción de desalojo o aumentar el alquiler si el inquilino reporta una carga extranjera. La carga extranjera es cuando se le cobra por cualquier costo de servicios públicos de otros inquilinos o áreas comunes. La carga externa solo se aplica a los servicios públicos regulados por el Public Utility Commission (PUC).

# TENANTS RIGHTS & PROTECTIONS AGAINST UTILITY SHUTOFFS



Tenants in PA are protected by the [Utility Service Tenants Rights Act \(USTRA\)](#) and [Discontinuance of Services to Leased Premises Act](#). This information is current as of October 23rd 2020.

**This information is not intended as legal advice.**

For help with your case, contact your local legal services program or call PULP's Utility Hotline at 844-645-2500.

## TENANTS HAVE THE RIGHT TO DEDUCT UTILITY PAYMENTS FROM RENT

If a landlord stops paying the utility bill, the company must:

- Notify the landlord at least 37 days before turning off service.
- Notify tenants at least 30 days before turning off service and of their right to receive continued service if the tenant pays an amount equal to the most recent 30-day bill to prevent shut off of utility service.

And, the landlord must give the names and addresses of any affected tenants.

Tenants are not required to pay the past due balance. If the tenant pays the amount equal to the most recent 30-day bill after the termination notice, the utility company must restore service. The tenant may continue to pay the monthly bill and deduct that amount from the rent.

## WHAT IF MY METER IS GOING TO MY NEIGHBOR'S RESIDENCE OR A COMMON AREA IN MY BUILDING?

If you suspect the utility meter to your apartment is also powering another residence or unit, or a common space in the building, this is called a "foreign load."\* You have the right to ask the utility company to investigate. If there is a foreign load, the utility will put the bill in the landlord's name until the wiring or plumbing has been corrected.

\*For example, in a three unit building, there must be meters for each of the apartments and for the common area. The common area is the landlord's responsibility. If the units are not separately metered, the landlord must pay the utility bill and include it as part of the rental price.

# DERECHOS DEL INQUILINO & PROTECCIONES CONTRA DESCONEXIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS



## LOS INQUILINOS TIENEN EL DERECHO DE DEDUCIR LOS PAGOS DE SERVICIOS PÚBLICOS DEL ALQUILER

Si un propietario deja de pagar la factura de servicios públicos, la compañía debe:

- Notificar al propietario al menos 37 días antes de desconectar el servicio
- Notificar a los inquilinos al menos 30 días antes de desconectar el servicio y el derecho a recibir servicio continuo si el inquilino paga una cantidad igual a la factura más reciente de 30 días para evitar la desconexión del servicio público

El propietario debe dar los nombres y direcciones de los inquilinos afectados.

Los inquilinos no están obligados a pagar el saldo vencido. Si el inquilino paga la cantidad igual a la factura más reciente de 30 días después del aviso de desconexión, la compañía de servicios públicos debe volver a conectar el servicio. El inquilino puede continuar pagando la factura mensual y deducir esa cantidad del alquiler.

Los inquilinos en PA están protegidos por la Utility Service Tenants Rights Act (USTRA) y la Discontinuance of Services to Leased Premises Act. Esta información está actualizada al 24 de octubre de 2020.

**Esta información no está publicada con la intención de que debe ser considerado como consejo legal.**

Para obtener ayuda con su caso, comuníquese con su programa local de servicios legales o llamar a la línea directa de servicios públicos de PULP al 844-645-2500.

## ¿QUÉ PASA SI MI MEDIDOR VA A LA RESIDENCIA DE MI VECINO O A UN ÁREA COMÚN EN MI EDIFICIO?

Si sospecha que el medidor de servicios públicos de su apartamento también está alimentando otra residencia o unidad, o un espacio común en el edificio, esto se llama una "carga extranjera". Usted tiene el derecho de pedir a la compañía de servicios públicos que investigue. Si hay una "carga extranjera", la utilidad pondrá la cuenta en el nombre del propietario hasta el cableado eléctrico o las tuberías han sido corregida.

\*Por ejemplo, en un edificio de tres unidades, debe haber metros para cada uno de los apartamentos y para el área común. El área común es responsabilidad del propietario. Si las unidades no se miden por separado, el propietario debe pagar la factura de la electricidad e incluirla como parte del precio del alquiler.