

Qué hacer si el arrendador le cambia la cerradura o corta sus servicios públicos



Legal Services of Greater Miami, Inc.

Proyecto para proteger los derechos del inquilino

Renters' Education and Advocacy Legal Lines (REAL)

<https://sites.google.com/site/reallsgmi>

www.lsgmi.org

CÓMO EL ARRENDADOR PUEDE TOMAR POSESIÓN DEL APARTAMENTO DONDE USTED VIVE

En la Florida, el arrendador solamente puede tomar posesión del apartamento que le alquila a usted de tres maneras:

1. Si usted abandona el apartamento. El arrendador puede concluir que el apartamento está abandonado si:
 - Usted se ausenta de su apartamento por un período de tiempo equivalente a la mitad del período de renta Y no pagó la renta, o
 - Usted se ausenta de su apartamento por un período de tiempo equivalente a la mitad del período de renta Y no notificó a su arrendador de su ausencia.
1. Por ejemplo, usted habrá abandonado su apartamento si paga renta mensualmente, está atrasado con la renta, y ha estado ausente por más de 15 días. Sin embargo, esto no se aplica si la renta está al día o si usted le informó a su arrendador, por escrito, que iba a estar ausente.
2. Usted desaloja su apartamento y de esta manera voluntariamente permite que su arrendador tome posesión.
3. Su arrendador presenta una demanda de desalojo en la Corte y el juez ha ordenado que usted tiene que desalojar el apartamento.

¡EL ARRENDADOR NO PUEDE CAMBIARLE LA CERRADURA!

Si usted vive en el apartamento y desea seguir viviendo allí, el arrendador NO PUEDE ordenar que usted se vaya ni cambiar la cerradura. Aun si no ha pagado su renta o si no ha cumplido con el contrato de arrendamiento, el arrendador no puede obligarlo a desalojar. Esto se aplica si renta un apartamento, una casa, un dúplex, cuarto, condominio, y se aplica aun si su acuerdo de arrendamiento es un acuerdo verbal.

La única manera por la que el arrendador puede obligarlo a desalojar es presentar una demanda de desalojo y dejar que el juez ordene que usted desaloje.

EL ARRENDADOR TIENE QUE PRESENTAR UNA DEMANDA DE DESALOJO EN LA CORTE

Si su arrendador presenta una demanda para desalojarlo, usted tiene el derecho de presentar una defensa, con o sin un abogado. Para más información, por favor, consulte nuestro folleto de “Cómo presentar una respuesta a una demanda de desalojo”.

- Si el juez está de acuerdo con el arrendador, el juez firmará una orden para mandar al Alquacil a desalojarlo a usted.
- Solamente el Alquacil puede obligarlo a usted legalmente a desalojar el apartamento, y NO lo puede hacer el arrendador.

PRÁCTICAS PROHIBIDAS

- A veces, el arrendador tratará de burlar la ley y corta la luz o el agua, cambia las cerraduras, quita las puertas o hace otra cosa para obligarlo a mudarse. ESTO ESTÁ EN CONTRA DE LA LEY.
- Si su arrendador hace cualquier cosa así, usted puede demandarlo por 3 veces el monto de la renta, o por los daños reales que usted sufrió como consecuencia, el que sea mayor, y también recuperar sus honorarios de abogado y costas judiciales. Esto se aplica a cada vez que el arrendador cometa una práctica prohibida.
- Usted puede demandar al arrendador en la Corte para reclamaciones de menor cuantía sin un abogado, si sus daños son de menos de \$5,000.00. Debe consultar nuestro folleto sobre “Cómo demandar en la Corte para reclamaciones de menor cuantía”.
- Usted también puede pedir al juez, mediante la presentación de una demanda en la Corte de Condado, que ordene que el arrendador permita que usted vuelva al apartamento o que vuelva a conectar los servicios públicos. Esto se llama un “injunction” (decreto judicial). También, usted puede presentar una reclamación por daños. Este folleto incluye un modelo para una demanda.
- Si el arrendador trata de obligarlo a desalojar sin usar el proceso de la Corte, usted debe llamar a la policía. Enseñe este folleto a la policía y pida su ayuda. No van a arrestar a su arrendador, pero podrían decirle a él o a ella que tiene que permitir que usted vuelva al apartamento o restablecer los servicios públicos.

ENVIAR UNA CARTA A SU ARRENDADOR

A veces, si usted le explica la ley al arrendador, él o ella reconsiderará su actuación y le permitirá entrar al apartamento. La mejor forma para hacer esto es escribirle una carta al arrendador. Guarde copia de la carta que envíe al arrendador.

Este folleto incluye un modelo para la carta.

PRESENTAR UNA DEMANDA EN LA CORTE DE CONDADO PARA PROTEGER SUS DERECHOS MEDIANTE UN DECRETO JUDICIAL

Paso 1: Presentar la demanda.

Paso 2: Entregar la demanda oficialmente.

Paso 3: Esperar 20 días para la respuesta del arrendador.

-O-

Comunicarse con el asistente judicial y solicitar una audiencia de emergencia (en casos en que han cortado su agua o luz, o le han cambiado las cerraduras). Preséntese en la audiencia y explique al juez que desea que le conecten los servicios públicos. Lleve cualquier prueba o testigo que tenga.

Paso 4(a): Asistir a una mediación, **si se le ordena.**

- Una de dos cosas va a suceder:

- I. Llegará a un acuerdo con la parte contraria y arreglarán el caso.
- II. No llegará a un acuerdo con la parte contraria y habrá un juicio.

Paso 4(b): Asistir al juicio, **si se le ordena.**

- Una de dos cosas va a suceder:

- I. Perderá el juicio y no recuperará los daños.
- II. Ganará y recuperará los daños.

Paso 5: Someter el “Final Judgment Form” (formulario de sentencia definitiva), si gana.

Paso 6: Cobrar la sentencia siguiendo los procedimientos posteriores a la obtención de la sentencia.

Cargos

Los cargos por presentar su demanda en la corte se basan en la cantidad de su reclamación:

Si su reclamación es de:

\$1.00 - \$99.99 , usted paga \$55.00	\$100.00 - \$500 , paga \$80.00
\$500.01 - \$2,500 , paga \$175.00	\$2,500.01 - \$5,000 , paga \$300.00

Si usted es una persona de bajos recursos, puede pedir que no le cobren el cargo por presentación, si llena el “Application for Determination of Civil Indigent Status” (Solicitud de una determinación de ser una persona de bajos recursos). Ese formulario está incluido en este folleto. Tiene que entregarlo al empleado de la secretaría a la hora de presentar su demanda.

Entrega oficial

Usted tiene que saber a quién exactamente va a demandar – el nombre legal correcto de la persona o del negocio que va a demandar y dónde se le puede entregar la notificación oficial, porque su demanda no puede proseguir hasta que la parte demandada haya recibido notificación oficial. “Entrega oficial” es cuando el alguacil o diligenciero entrega copia de su demanda personalmente a aquella persona.

Si va a demandar a una corporación, puede entregar la notificación al agente registrado. Para averiguar el nombre del agente registrado, puede llamar a “Corporate Information” del Departamento de Estado de la Florida al 1-850-488-9000 ó en el sitio de Sunbiz en internet en www.sunbiz.org. Si no puede notificar al agente registrado, puede notificar a cualquier oficial corporativo.

Usted tiene dos opciones para la entrega oficial:

1. Puede utilizar los servicios del Alguacil para entregar la citación y demanda. Eso cuesta \$40.00 y usted no puede evitar el pago de ese cargo.
2. Puede utilizar un diligenciero aprobado por la corte para hacer entrega a la parte demandada (a veces es más rápido que el Alguacil). El costo puede variar dependiendo del servicio utilizado. Para obtener una lista de diligencieros, llame al (305) 349-5543.

Lo que tiene que presentar

En la secretaría usted tendrá que someter una citación y demanda. Este folleto incluye un modelo para una demanda. En la secretaría le darán la citación apropiada. Usted también tiene que pagar los cargos por presentación o presentar su solicitud para una determinación de que es una persona de bajos recursos. Habrá empleados que lo podrán ayudar a llenar el formulario, pero no le pueden dar consejos legales.

Lleve consigo toda la información y papeles relacionados con su demanda a uno de los tribunales mencionados aquí. Por ejemplo, si su demanda se basa en que su arrendador le cambió las cerraduras y usted llamó a la policía, debe adjuntar copia del informe de la policía que recibió, si es que la tiene, como prueba de que en realidad el arrendador le cambió las cerradas.

Dónde presentar

Usted puede presentar su reclamación de menor cuantía en estas cortes:

Dade County Courthouse (05) 73 W. Flagler Street, Room 137 Miami, Florida 33130	Coral Gables District Court (25) 3100 Ponce de Leon Blvd. Coral Gables, Florida 33134
South Dade Justice Center (26) 10710 S.W. 211 th Street, Room 1200 Miami, Florida 33189	Miami Beach District Court (24) 1130 Washington Avenue , Room 200 Miami Beach, Florida 33139
Hialeah District Court (21) 11 E. 6th Street, Room 100 Hialeah, Florida 33010	North Dade Justice Center (23) 15555 Biscayne Boulevard, Room 100 Miami, Florida 33160

DESPUÉS DE PRESENTAR SU DEMANDA

Después de que usted presente su demanda, el arrendador tendrá 20 días para responder. Si es una emergencia, como por ejemplo no tiene agua, debe llamar al asistente judicial y solicitar una audiencia de emergencia para que un juez pueda examinar su demanda inmediatamente.

Si no se trata de una emergencia, el juez puede ordenar que usted y el arrendador participen en una **MEDIACIÓN**. La ventaja de una mediación es que su caso se resuelve en seguida y usted está seguro del resultado, en lugar de arriesgarse en un juicio. La desventaja es que tiene que pagar por la mediación y es posible que no obtenga todo lo que desee. Si durante la mediación usted y el arrendador no pueden llegar a un acuerdo sobre algunas condiciones, él juez puede ordenar que procedan a un juicio.

LO QUE SUCEDERÁ EN EL JUICIO

El juicio constituye la audiencia definitiva en su caso. Durante el juicio todos los testigos testificarán y ambas partes presentarán cualquier documento o prueba que tengan.

Si usted presentó la demanda, usted es el demandante y presenta sus argumentos primero. Puede comenzar con un “opening statement” (una exposición inicial) para explicarle al juez de qué se trata el asunto, qué es lo que usted va a probar y cómo lo va a probar.

Después de que el demandante haya presentado todo lo necesario para probar lo que alega, la parte demandada tiene la oportunidad de presentar su versión de los hechos. Ambas partes pueden presentar testigos y someter documentos y otras pruebas. También, pueden interrogar a los testigos de la otra parte.

Después de que ambas partes hayan presentado sus argumentos, el demandante y la parte demandada pueden presentar un “closing argument” (alegato final). Durante su alegato final, cada una de las partes trata de convencer al juez que debe fallar a su favor. Usted puede explicar al juez nuevamente lo que usted probó y por qué debe ganar.

Luego el juez decidirá el caso y emitirá una decisión. Esto se llama el “**JUDGMENT**” (la sentencia) y se emitirá por escrito. Por lo general, el juez da su fallo inmediatamente después del juicio, pero a veces necesita más tiempo para decidir.

Si el juez decide a favor de usted, recibirá un “**FINAL JUDGMENT**” (sentencia definitiva) por correo, o podrían informarle que tiene que ir al “Clerk’s Office” (la Secretaría del Tribunal) para obtener un “Final Judgment form” (formulario de sentencia definitiva). Usted tiene la obligación de someter el formulario de la sentencia definitiva al juez para que lo firme. Usted tiene que llenar y entregar copias al juez y a la parte o partes demandadas, junto con los sobres con dirección y timbre postal para todas las partes. También, debe guardar una copia para sus archivos. Una sentencia definitiva es un documento legal que indica que una de las partes tiene derecho a recuperar una cantidad específica de daños de la otra parte.

Si el juez emite una decisión a favor de su arrendador, es posible que usted tenga que pagar los honorarios de abogado de su arrendador y las costas el proceso.

Nota: En cualquier momento durante este proceso, la parte demandada puede pagarle a usted y resolver la reclamación. Sin embargo, el hecho de obtener una sentencia contra una parte NO es lo mismo que cobrar esa sentencia, y puede ser difícil. Con frecuencia para cobrar una sentencia se requieren procesos legales después de obtenerla. Es posible que usted se vea obligado a contratar a un abogado para ayudarlo a cobrar. Puede llamar al Dade County Bar’s Lawyer Assistance Program al (305) 371-2646 para obtener el nombre de un abogado que se especialice en gestiones de cobro.



Legal Services of Greater Miami, Inc.

Oficina Principal

3000 Biscayne Boulevard, Suite 500
Miami, FL 33137
Teléfono: (305) 576-0080
TTD: (305) 573-1578

South Dade

11285 SW 211 Street, Suite 302
Miami, Florida 33189
Teléfono: (305) 576-0080
TTD: (305) 573-1578

Condado de Monroe

Teléfono: (877) 715-7464
TTD: (877) 715-7461

Firmemente comprometido con justicia para todos

Estos materiales fueron preparados por Legal Services of Greater Miami, Inc. y no pueden ser reproducidos o difundidos sin una autorización previa, por escrito, de LSGMI.

IN THE COUNTY COURT IN AND FOR MIAMI-DADE COUNTY, FLORIDA

CASE NO. _____

Plaintiff,

vs.

Defendant.

_____ /

COMPLAINT FOR INJUNCTIVE RELIEF AND DAMAGES

Plaintiff, _____ (hereinafter the “Plaintiff”), sues Defendant, _____
_____ (hereinafter the “Defendant”), and as grounds states:

FACTS

1. This is an action for declaratory and injunctive relief and for compensatory damages not exceeding \$15,000.00.
2. The Plaintiff is a “tenant” within the meaning of Fla. Stat. § 83.43(4).
3. The Defendant is a “landlord” within the meaning of Fla. Stat. § 83.43(3).
4. The Plaintiff resides at the dwelling unit located at _____
_____ (hereinafter the “premises”).
5. At all relevant times, the Plaintiff has resided at the premises.
6. The Defendant is the landlord of the premises where the Plaintiff lives.
7. Plaintiff’s monthly rent is \$ _____.

8. On _____, the Defendant did the following acts to force the Plaintiff out of the premises:

9. Plaintiff has not surrendered possession of the premises to the Defendant.

10. Plaintiff has not abandoned the premises.

11. Plaintiff is entitled to reasonable costs pursuant to Fla. Stat. § 83.67(6).

CLAIMS FOR RELIEF

COUNT I

(Declaratory and Injunctive Relief)

12. Plaintiff realleges and reincorporates paragraphs 1 through 11 as if fully stated herein.

13. This is an action for declaratory relief, and for temporary and permanent injunctive relief, pursuant to: Fla. Stat. § 83.67; and, other applicable Florida law.

14. The Defendant's acts, as alleged in Paragraph 8, constitute "prohibited practices" as defined in Fla. Stat. § 83.67(1).

15. The Defendant's acts, as alleged in Paragraph 8, constitute "irreparable harm" within the meaning of Fla. Stat. §§ 83.67(1)-(2) and 83.67(6).

16. The Plaintiff is indigent and unable to post bond for the issuance of a temporary injunction.

COUNT II

(Damages Pursuant to Fla. Stat § 83.67)

17. Plaintiff realleges and reincorporates paragraphs 1 through 11 as if fully stated herein.

18. This is an action for compensatory damages pursuant to Fla. Stat. § 83.67.

19. The Defendant's acts, as alleged in Paragraph 8, constitute "prohibited practices" as defined in Fla. Stat. § 83.67(1).

20. Pursuant to Fla. Stat. Fla. Stat. § 83.67(6), “a landlord who violates any provision of this section shall be liable to the tenant for actual and consequential damages or 3 months’ rent, whichever is greater, and costs, including attorney’s fees.”

21. On _____, the Defendant was given notification concerning the nature of the Defendant’s illegal actions and was given ample warning to cure its illegal actions. However, Defendant has ignored this warning. *See* Exhibit “____.”

WHEREFORE, Plaintiff respectfully requests this Court to:

A. Declare that Defendant has unlawfully and directly terminated Plaintiff’s

in violation of Fla. Stat. §§ 83.67 and 83.51;

B. Award Plaintiff compensatory damages pursuant to Fla. Stat. § 83.67(6);

C. Award Plaintiff costs pursuant to Fla. Stat. §§ 83.67 and 83.48; and,

D. Grant such further relief as the Court deems necessary and proper.

Dated this ____ day of _____, 201____.

Respectfully submitted,

By: _____

Plaintiff

Address: _____

Telephone: _____

Email: _____

IN THE CIRCUIT/COUNTY COURT OF THE _____ JUDICIAL CIRCUIT
IN AND FOR _____ COUNTY, FLORIDA

CASE NO. _____

Plaintiff/Petitioner or In the Interest Of
vs.

Defendant/Respondent

APPLICATION FOR DETERMINATION OF CIVIL INDIGENT STATUS

Notice to Applicant: If you qualify for civil indigence you must enroll in the clerk's office payment plan and pay a one-time administrative fee of \$25.00. This fee shall not be charged for Dependency or Chapter 39 Termination of Parental Rights actions.

1. I have _____ dependents. (Include only those persons you list on your U.S. Income tax return.)

Are you Married? Yes No Does your Spouse Work? Yes No Annual Spouse Income? \$ _____

2. I have a net income of \$ _____ paid weekly every two weeks semi-monthly monthly yearly other _____

(Net income is your total income including salary, wages, bonuses, commissions, allowances, overtime, tips and similar payments, minus deductions required by law and other court-ordered payments such as child support.)

3. I have other income paid weekly every two weeks semi-monthly monthly yearly other _____.

(Circle "Yes" and fill in the amount if you have this kind of income, otherwise circle "No")

Second Job.....	Yes \$ _____	No	Veterans' benefits.....	Yes \$ _____	No
Social Security benefits			Workers compensation.....	Yes \$ _____	No
For you.....	Yes \$ _____	No	Income from absent family members.....	Yes \$ _____	No
For child(ren).....	Yes \$ _____	No	Stocks/bonds.....	Yes \$ _____	No
Unemployment compensation.....	Yes \$ _____	No	Rental income.....	Yes \$ _____	No
Union payments.....	Yes \$ _____	No	Dividends or interest.....	Yes \$ _____	No
Retirement/pensions.....	Yes \$ _____	No	Other kinds of income not on the list.....	Yes \$ _____	No
Trusts.....	Yes \$ _____	No	Gifts.....	Yes \$ _____	No

I understand that I will be required to make payments for fees and costs to the clerk in accordance with §57.082(5), Florida Statutes, as provided by law, although I may agree to pay more if I choose to do so.

4. I have other assets: (Circle "yes" and fill in the value of the property, otherwise circle "No")

Cash.....	Yes \$ _____	No	Savings account.....	Yes \$ _____	No
Bank account(s).....	Yes \$ _____	No	Stocks/bonds.....	Yes \$ _____	No
Certificates of deposit or money market accounts.....	Yes \$ _____	No	Homestead Real Property*.....	Yes \$ _____	No
Boats*.....	Yes \$ _____	No	Motor Vehicle*.....	Yes \$ _____	No
			Non-homestead real property/real estate*.....	Yes \$ _____	No

*show loans on these assets in paragraph 5

Check one: I DO DO NOT expect to receive more assets in the near future. The asset is _____.

5. I have total liabilities and debts of \$ _____ as follows: Motor Vehicle \$ _____, Home \$ _____, Other Real Property \$ _____, Child Support paid direct \$ _____, Credit Cards \$ _____, Medical Bills \$ _____, Cost of medicines (monthly) \$ _____, Other \$ _____.

6. I have a private lawyer in this case..... Yes No

A person who knowingly provides false information to the clerk or the court in seeking a determination of indigent status under s. 57.082, F.S. commits a misdemeanor of the first degree, punishable as provided in s.775.082, F.S. or s. 775.083, F.S. **I attest that the information I have provided on this application is true and accurate to the best of my knowledge.**

Signed this _____ day of _____, 20____.

Date of Birth Driver's License or ID Number

Signature of Applicant for Indigent Status
Print Full Legal Name _____
Phone Number: _____

Address, P O Address, Street, City, State, Zip Code

CLERK'S DETERMINATION

Based on the information in this Application, I have determined the applicant to be () Indigent () Not Indigent, according to s. 57.082, F.S.

Dated this _____ day of _____, 20____.

Clerk of the Circuit Court by _____

This form was completed with the assistance of: _____
Clerk/Deputy Clerk/Other authorized person.

APPLICANTS FOUND NOT TO BE INDIGENT MAY SEEK REVIEW BY A JUDGE BY ASKING FOR A HEARING TIME. THERE IS NO FEE FOR THIS REVIEW.

Sign here if you want the judge to review the clerk's decision _____

IN THE COUNTY COURT IN AND FOR MIAMI-DADE COUNTY, FLORIDA

CASE NO. _____

Plaintiff,

vs.

Defendant.

_____ /

SUMMONS

THE STATE OF FLORIDA:

To Each Sheriff of the State:

YOU ARE COMMANDED to serve this summons and a copy of the Complaint in this action on the Defendant, at:

Defendant is required to serve its answer and written defenses to the Complaint on Plaintiff, whose address is _____, within 20 days after service of this summons on that Defendant, exclusive of the date of service, and to file the original answer and defenses with the clerk of this court either before service on the Plaintiff or immediately thereafter. If the Defendant fails to do so, a default will be entered against that Defendant for the relief demanded in the complaint.

DATED on _____

HARVEY RUVIN
As Clerk of the Court

By: _____
As Deputy Clerk

Date: _____

Landlord's Name

Landlord's Address

RE: Property at _____

Dear _____:

On _____, I believe you did the following illegal acts to force me out of my unit:

Under Florida law as contained in Statute §83.67, if you want me out of the unit, then you must file an eviction in the Miami-Dade County Court. **Self-help evictions are prohibited in the State of Florida.** If the Judge in the eviction case orders me evicted, then the Miami-Dade County Sheriff's Department will put me out.

The actions you have taken may have violated Florida's landlord/tenant law and may make you liable to me for 3 times the rent or actual damages, whichever is greater, and my attorney's fees and costs. I am attaching a copy of this law. I suggest you consult with your attorney who can confirm this.

I demand that you cease your illegal activity within 3 hours of receiving this letter. That should give you sufficient time to confirm that what I have said is true.

Sincerely,

Name

Address

Telephone

2011 Florida Statutes
83.67 – Prohibited Practices

- (1) A landlord of any dwelling unit governed by this part shall not cause, directly or indirectly, the termination or interruption of any utility service furnished the tenant, including, but not limited to, water, heat, light, electricity, gas, elevator, garbage collection, or refrigeration, whether or not the utility service is under the control of, or payment is made by, the landlord.
- (2) A landlord of any dwelling unit governed by this part shall not prevent the tenant from gaining reasonable access to the dwelling unit by any means, including, but not limited to, changing the locks or using any bootlock or similar device.
- (3) A landlord of any dwelling unit governed by this part shall not discriminate against a service member in offering a dwelling unit for rent or in any of the terms of the rental agreement.
- (4) A landlord shall not prohibit a tenant from displaying one portable, removable, cloth or plastic United States flag, not larger than 4 and 1/2 feet by 6 feet, in a respectful manner in or on the dwelling unit regardless of any provision in the rental agreement dealing with flags or decorations. The United States flag shall be displayed in accordance with s. 83.52(6). The landlord is not liable for damages caused by a United States flag displayed by a tenant. Any United States flag may not infringe upon the space rented by any other tenant.
- (5) A landlord of any dwelling unit governed by this part shall not remove the outside doors, locks, roof, walls, or windows of the unit except for purposes of maintenance, repair, or replacement; and the landlord shall not remove the tenant's personal property from the dwelling unit unless such action is taken after surrender, abandonment, recovery of possession of the dwelling unit due to the death of the last remaining tenant in accordance with s. 83.59(3)(d), or a lawful eviction. If provided in the rental agreement or a written agreement separate from the rental agreement, upon surrender or abandonment by the tenant, the landlord is not required to comply with s. 715.104 and is not liable or responsible for storage or disposition of the tenant's personal property; if provided in the rental agreement, there must be printed or clearly stamped on such rental agreement a legend in substantially the following form:

BY SIGNING THIS RENTAL AGREEMENT, THE TENANT AGREES THAT UPON SURRENDER, ABANDONMENT, OR RECOVERY OF POSSESSION OF THE DWELLING UNIT DUE TO THE DEATH OF THE LAST REMAINING TENANT, AS PROVIDED BY CHAPTER 83, FLORIDA STATUTES, THE LANDLORD SHALL NOT BE LIABLE OR RESPONSIBLE FOR STORAGE OR DISPOSITION OF THE TENANT'S PERSONAL PROPERTY.

For the purposes of this section, abandonment shall be as set forth in s. 83.59(3)(c).

- (6) A landlord who violates any provision of this section shall be liable to the tenant for actual and consequential damages or 3 months' rent, whichever is greater, and costs, including attorney's fees. Subsequent or repeated violations that are not contemporaneous with the initial violation shall be subject to separate awards of damages.
 - (7) A violation of this section constitutes irreparable harm for the purposes of injunctive relief.
 - (8) The remedies provided by this section are not exclusive and do not preclude the tenant from pursuing any other remedy at law or equity that the tenant may have. The remedies provided by this section shall also apply to a servicemember who is a prospective tenant who has been discriminated against under subsection (3).
- History.—s. 3, ch. 87-369; s. 7, ch. 88-379; s. 3, ch. 90-133; s. 3, ch. 96-146; s. 2, ch. 2001-179; s. 2, ch. 2003-30; s. 4, ch. 2003-72; s. 1, ch. 2004-236; s. 2, ch. 2007-136.