



FOTO: TIME & LIFE PICTURES/GETTY IMAGES

TUNGSOLGT. Det tok Nicole Browns far to år å selge rekkehuset der O.J. Simpsons ekskone ble funnet drept. Normalt ville det tatt to måneder.

Våpenmassakrer, miljøkatastrofer og terrorangrep. Takstmannen Randall Bell fastsetter verdien på USAs mest beryktede eiendommer.

DEN ANDRES BRØD

TEKST JULIE S. WERENSKIOLD FOTO KNUT EGIL WANG/MOMENT
Laguna Beach, California

RANDALL BELL (54), en blid takstmann med en dyster latter, slår hendene ut mot åssiden i Laguna Beach i Los Angeles. Villaene der oppe er blitt smadret i et leirskred, skogene rundt herjes ofte av brann og i tillegg er stranden klassifisert som en tsunamisone, helt frem til kontoret hans.

- Man kan trygt si at jeg har vært på flere katastrofesteder enn noen andre, men når man regner med jordskjelvfaren, må jeg si at jeg har det bra her i California, sier han.

Bell er spesialist på stigmatisert eiendom og vurderer prisfallet på steder som forbindes med redselsfulle hendelser. Han har taksert villaen der Heaven's Gate-kulten begikk kollektivt selvmord og huset der den seks år gamle skjønnhetsprinsessen JonBenét Ramsey ble kvalt av en ukjent morder.

- Selvmord har som regel ingen effekt. Det

er sørgelig selvfølgelig, men personen tok et valg. Mens et mord, da snakker man om at en persons valg blir fratatt dem. Det er ikke riktig, og det reagerer kjøpere på.

FRA LUKSUS TIL KRISER. Bells klienter består av forsikringsselskaper, enkeltindivider, myndigheter, eiendomsmeglere, entreprenører og hele byer. Han fikk sitt første oppdrag på 80-tallet, men den gang handlet det mer om luksus enn tragedier.

- Noen hadde bygd et ekstra rom her i Laguna Beach som blokkerte for havutsikten, og naboen ble veldig opprørt fordi han mistet den, fordi havutsikt er verd mange penger. Etter det fikk jeg en jobb der det skulle oppføres et kloakkrenseanlegg. Beboerne ble hysteriske over at nabolaget kom til å få en odør.



I 1992 ble han tilkalt for å taksere ødeleggelsene etter Rodney King-opptøyene i Los Angeles, og to år senere kom kriseoppdragene på rekke og rad: Skogbrannen i Malibu der 268 hjem brant ned, Northridge-jordskjelvet der 82.000 bygninger ble ødelagt eller skadet, og O.J. Simpson-saken, der Simpsons ekskone Nicole Brown ble funnet drept i rekkehuset sitt.

Bell, som kalles «Master of Disaster», smiler og sier tørt:

- Forretningen eksploderte.

Jo mer sensasjonell døden er, dess større effekt har det på boligverdien. Ifølge Bell kan et mord forlenge salgstiden med opp til to år og medfører som regel et prisfall på 15 til 25 prosent.

Det tok Nicole Browns far to år å selge rekkehuset der hun og Ronald Goldman ble funnet døde. Normalt ville det tatt to måneder.



RÅDER TIL UTLEIE. – Ett problem er at det er svært vanskelig å selge eiendom i etterkant av tragedier. Det mest lønnsomme er ofte å leie ut, eller at eieren selv benytter eiendommen, sier Randall Bell, takstmann for «stigmatisert eiendom».

Brown senket i tillegg prisen med 70.000 dollar, mer enn 400.000 kroner.

– Boligen var flott, den var veldig pent innredet og mordene skjedde utenfor huset, men om stedet tenker folk bare på slakt og tragedie, sier Bell.

SOSIOLOGI. Bell gransker skjermen på skrivebordet sitt. Han teller opp et 20-tall saker med et sammenlagt skadebeløp på nesten 37 milliarder kroner. Blant dem er lekkasjen fra «Deepwater Horizon»-riggen i Mexicogulven, den verste oljekatastrofen i amerikansk historie. I tillegg jobber han med Sandy Hook-massakren, der Adam Lanza (20) skjøt og drepte 20 barn og seks voksne på en barneskole, før han rettet geværet mot seg selv.

– Jeg ser på slike steder over hele USA og noen ganger i resten av verden, og finner ut

hva følgene er blitt. Med Sandy Hook kommer jeg til å se på resultatene etter Luby's-massakren, sier Bell om tragedien der 23 gjester i 1991 ble skutt og drept på en restaurant i Texas.

Han har studert sosiologi og økonomi, med eiendom som spesialfelt, og sier at mennesket ikke alltid reagerer i samsvar med økonomisk teori, særlig ikke i kjølvannet av en katastrofe.

– Økonomien sier at mennesket handler i sin beste økonomiske interesse, men i sosiologi er ikke dette alltid riktig. Folk setter en rekke ting foran penger, og man må forstå begge deler for å danne seg et bilde av hva slags effekt en tragedie har på eiendomsverdien.

MILJØKATASTROFER. Bell har skrittet rundt blant restene av hele byer etter orkanen Katrina.

– Det fantes ingen garanti for at infrastruktur som veier, skoler og polititjenester ville bli gjenoppført i New Orleans-området, men folk flyttet tilbake likevel. De bodde i skrekkelige forhold uten strøm, de slo leir i sine egne ruiner. De hadde en så sterk følelse av «hjemsted» at de ble boende, forklarer Bell.

– Mennesker setter relasjoner høyere enn dollar, følelsen av et miljø.

Så nikker han mot et bilde på veggen, et fotografi av stillehavsøya Bikini. En feilslått atomvåpentest i 1954 førte til radioaktivt nedfall over Marshalløyene, hvor enkelte av øyene fortsatt er ubeboelige. Bell brukte syv år på å fastsette et økonomisk tap for landeierne.

– Det var den verste atomkatastrofen i USAs historie, sier han mørkt. ➔



FOTO: BOB DAEMMIRICI/AFP PHOTO

SKAPTE PRESEDENS. - Når det gjaldt World Trade Center, så jeg selvfølgelig nøye på hva som skjedde etter bomben i Oklahoma by (bildet), sier takstmann Randall Bell.



FOTO: TARO YAMASAKI/TIME & LIFE PICTURES/GETTY IMAGES

SKREKKENS HUS. Vernell Bass bodde rett over gangen for massemorderen Jeffrey Dahmer i Wisconsin. Naboene flyktet og 80 prosent av leilighetene ble stående tomme etter at Dahmers uhyrligheter ble kjent.



➔ Han har også jobbet med en av Amerikas verste miljøkatastrofer. I 1993 ble det i Anniston i Alabama avslørt at biotech-selskapet Monsanto i 30 år bevisst hadde dumpet giften PCB på byens søppeldyngje. I 2002 inngikk selskapet forlik med innbyggerne på 700 millioner dollar, rundt fire milliarder kroner.

- Det var skrekkelig, for hele samfunnet ble gjennomforurenset, sier Bell.

KRISESKALA. Han bisto også New York etter angrepet på World Trade Center. Tomten hadde to skyskraper og fire bygninger, og ordføreren Rudy Guiliani sa at «Vi gjør alt dette her til et minnesmerke».

- Jeg sa til ham; «vet du hva, jeg, av alle, vet at det følger følelser med en katastrofe. Men så mye eiendom på Manhattan, det lar seg ikke gjøre. Det er rett og slett for dyrt».



TRO DET ELLER EI, DE FLESTE SAKER HAR EN PRESEDENS

RANDALL BELL Takstmann

Bell overtalte ordføreren til å begrense minnesmerket til en fjerdedel og satte taksten blant annet etter anslag over fremtidig salg av souvenirer. Bell intervjuer også naboer og studerer pressearkiver for å beregne prisfallet. Han har besteget fjell i Antarktis for å intervju forskere om kostnader som følge av klimaendringer, han har reist til Tsjernobyl for å studere dagens bruk av forurenset jord, og til Midtøsten for å kunne fastslå prisfallet på et landemerke i California fordi FBI identifiserte det som et terrormål.

- Tro det eller ei, de fleste saker har en pre-sedens. Når det gjaldt World Trade Center, så jeg selvfølgelig nøye på hva som skjedde etter bomben i Oklahoma by.

Terrorangrepet i 1995 var det verste på amerikansk jord før 2001.

Tidlig i karrieren laget han en skala for alt



FOTO: GENE BLEVINS/REUTERS

UTSATT OMRÅDE. Laguna Beach i Los Angeles ligger utsatt til for naturkatastrofer. Nær 20 villaer ble smadret under et leirskred 1. juni 2005. Her vurderes skadene fra et helikopter tilhørende Orange County brannvesen.

som kan gå galt med eiendom. Listen inneholder mer enn 400 elementer som kan medføre verdireduksjon; fra reguleringsendringer, til fraflytning, konkurser, kriminalitet og krig.

- Det er tre ting jeg i hovedsak ser på: Reparasjonskostnader, effekten tragedien har på bruken av eiendommen samt risikoen, det folk kaller stigma.

SERIEMORD. «Heaven's Gate Mansion» er åstedet for USAs største masseselv-mord der 39 kultmedlemmer forgiftet seg selv i forbindelse med at kometen Hale-Bopp passerte jorden. Eierne solgte villaen for rundt halvparten av den opprinnelige taksten. Bell sier oppdraget var et av de «mest bisarre» han har hatt. Huset var fullt av avlyttingsutstyr, og hver skuff, lysbryter, skap og dør var merket,

slik at beboerne ikke trengte å tenke, fordi lederen ville eliminere tenkning.

- Jeg rådet eieren til å vise frem innsiden av huset til tv-stasjonene, fordi hemmelighet kan føre til ytterligere stigma. Men han hadde stor boliggjeld og var tvunget til å selge før tiden var moden, forklarer Bell.

Han fikk lyst til å kjøpe villaen i det eksklusive strøket selv.

- Jeg fortalte min kone at jeg vurderte å kjøpe det, men hun bare så på meg som om jeg var en idiot. Det var på slutten av 90-tallet, og jeg var fristet av prisavslaget. Nå har jeg en annen holdning. Jeg ser kjøpere som blir eksalterte på grunn av prisen, så angrer de etterpå.

Årsaken er at noen eiendommer knapt klarer å fri seg fra stempelet som «skrekkens hus». Etter at James Huberty i 1984 skjøt og

drepte 21 gjester på en McDonald's i San Ysidro i San Diego, forsøkte fast food-kjeden å selge lokalet. Den senket prisen, jevnet bygningen med jorden, men måtte til slutt bare donere bort tomten. Jeffrey Dahmer, som drepte minst 17 unge menn før han ble arrestert i 1991, leide en leilighet i Milwaukee i Wisconsin. Ikke bare bygården, men hele bydelen ble stigmatisert. Nyheten om seriemorderen førte til leieboere i nærheten flyktet fra nabolaget og 80 prosent av boligene ble stående tomme.

- Han var kannibal også, så det var temmelig avskyelig. De rev bygningen, men da jeg sist besøkte stedet hadde de vansker med å finne noe som helst å bruke jorden til. Nå er det visst en park. ●

magasinet@dn.no